



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNIKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování nemovitých věcí v České republice  
Real Estate Valuation in the Czech Republic

Student: Bc. Marika Minářová  
Vedoucí diplomové práce: Ing. Slavata David, Ph.D.

Ostrava 2017

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Marika Minářová**  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: Oceňování nemovitých věcí v České republice  
Real Estate Valuation in the Czech Republic

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Teorie oceňování nemovitých věcí
  3. Ocenění vybraného souboru nemovitých věcí
  4. Srovnání a interpretace výsledků
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.  
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.  
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 18.11.2016

Datum odevzdání: 21.04.2017



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry

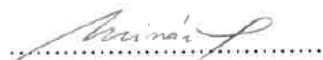


prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 21. dubna 2017

A handwritten signature in cursive script, reading 'Minářová', written over a horizontal dotted line.

Bc. Marika Minářová

**Poděkování:**

Tímto bych ráda poděkovala Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D. za odborné vedení a cenné rady při zpracovávání této diplomové práce.

# OBSAH

<b>1 ÚVOD .....</b>	<b>5</b>
<b>2 TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....</b>	<b>7</b>
2.1 Právní předpisy v oblasti oceňování nemovitých věcí .....	8
2.2 Základní pojmy.....	9
2.3 Metody oceňování v ČR.....	12
2.3.1 Administrativní oceňování.....	13
2.3.2 Tržní oceňování .....	13
2.3.3 Osoby oprávněné k oceňování nemovitého majetku .....	21
2.3.4 Oceňování nemovitých věcí a veřejná správa.....	22
<b>3 OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ.....</b>	<b>23</b>
3.1 Popis obce.....	23
3.2 Popis objektu .....	23
3.3 Administrativní ocenění .....	26
3.3.1 Administrativní ocenění rodinného domu s příslušenstvím.....	26
3.3.2 Administrativní ocenění stavebního pozemku.....	34
3.4 Tržní ocenění .....	36
3.4.1 Rodinný dům s příslušenstvím - výnosová metoda .....	37
3.4.2 Rodinný dům s příslušenstvím - porovnávací metoda.....	40
3.4.3 Stavební pozemek – porovnávací hodnota .....	46
<b>4 SROVNÁNÍ A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ.....</b>	<b>48</b>
4.1 Zhodnocení administrativního ocenění .....	48
4.2 Zhodnocení tržního ocenění .....	49
4.2.1 Výnosová metoda.....	50
4.2.2 Porovnávací metoda.....	50
4.2.3 Cena obvyklá .....	51
4.3 Srovnání jednotlivých metod oceňování .....	51

<b>5 ZÁVĚR.....</b>	<b>55</b>
<b>Seznam zdrojů .....</b>	<b>57</b>
<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>59</b>
<b>Prohlášení o využití výsledků diplomové práce</b>	
<b>Seznam příloh</b>	
<b>Přílohy</b>	

# 1 ÚVOD

Oceňování je činnost, při které je souboru předmětů přiřazována peněžní hodnota. Představuje postup, pomocí něhož je zjišťována hodnota majetku. S oceňováním majetku se může setkat kdokoli v rámci prodeje nemovitosti, při dědickém řízení, obecně v situaci, kdy je třeba stanovit cenu majetku.

Základním předpisem, který stanovuje právní rámec oceňování nemovitostí, je zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhláška. V České republice je obecně rozlišován administrativní a tržní přístup k oceňování nemovitostí. Významnou funkcí v oblasti oceňování je zajištění daňové spravedlnosti pro všechny poplatníky. Oceňování jako takové by se v podstatě dalo považovat za nástroj veřejné politiky.

**Cílem** práce je provést ocenění vybraných nemovitých věcí, a to administrativní a tržní metodou, zjistit rozdíly mezi metodami a provést srovnání výsledných cen. Pro účely této práce byly vybrány dva soubory nemovitých věcí, prvním je jednotný funkční celek sestávající se z rodinného domu, přilehlé garáže a pozemku v obci Dolní Studénky. Druhou vybranou nemovitostí je stavební pozemek v téže obci. Vzhledem k tomu, že ze strany zákonodárců není dostatečně pružně reagováno na neustále měnící se tržní podmínky, byla stanovena **hypotéza**, že „*cena administrativní bude nižší než cena tržní*“. Vedlejším cílem práce je stanovit výhodnější metodu pro výpočet daně z nabytí předmětné nemovité věci. Určit, zda je výhodnější výpočet ze zjištěné ceny znalcem či ze směrné hodnoty stanovené finančním úřadem.

Práce je rozdělena do pěti kapitol. V teoretické části práce jsou charakterizovány základní pojmy související s oceňováním, uvedena vazba oceňování na veřejnou politiku a detailně rozepsány jednotlivé metody oceňování z výnosového, nákladového a porovnávacího přístupu.

Následuje praktická část práce, kde jsou blíže specifikovány vybrané nemovitosti, určena poloha v rámci obce i detailní pohled přes katastrální mapu. Nejdříve je provedeno administrativní ocenění pro obě vybrané nemovitosti, následně ocenění tržní, a to výnosovou a porovnávací metodou.

V další kapitole je provedeno zhodnocení jednotlivých metod a provedena komparace výsledných cen. Veškeré výsledky jsou zahrnuty do tabulek a grafů pro lepší orientaci. Je zde rovněž rozepsán pohled na daň z nabytí nemovitých věcí a proveden výpočet dle jednotlivých



metod. Doporučení autorky, kterou z metod by poplatník měl zvolit, je uvedeno v závěru kapitoly.

Veškerá problematika je následně shrnuta v závěru práce. Diplomová práce se opírá o legislativu platnou k 1. 3. 2017.

## 2 TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pojem nemovitá věc zavedl nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“), do té doby byl používán název nemovitost. NOZ definuje nemovité věci v § 498 jako „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“<sup>1</sup>

V souladu s NOZ tedy za nemovité věci považujeme:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty
- jednotky,
- některé stavby spojené se zemí pevným základem,
- inženýrské sítě,
- dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.

**Pozemek** je dle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních hranicí buď katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí územní jednotky nebo hranicí stanovenou regulačním plánem či územním rozhodnutím. Parcelou je potom pozemek, který je polohově a geometricky určen, je zobrazen v katastrální mapě a je mu přiřazeno parcelní číslo. Parcela může být *stavební* parcelou, v katastru nemovitostí označena jako zastavěná plocha a nádvoří, či *pozemkovou* parcelou. Pozemky se dělí dle druhů na chmelnice, ornou půdu, vinice, zahrady, trvalé travní prostory, lesní pozemky, ovocné sady, zastavěné plochy a nádvoří, vodní plochy a ostatní plochy.

Dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování člení pozemky na:

- stavební pozemky,

---

<sup>1</sup> § 497 zákona č. 89 ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012, částka 33. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

- zemědělské pozemky (v katastru nemovitostí evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost),
- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- jiné pozemky.

Za **stavbu** je považován výsledek stavební činnosti, stavební objekt. Konkrétní stavba je charakteristická svým druhem a číslem popisným nebo číslem evidenčním (u rekreačních chat) a obcí, kde je stavba postavena. Stavbou je i nepovolená stavba.<sup>2</sup>

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. člení stavby pro účely oceňování na:

- pozemní stavby,
- jednotky,
- venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

## 2.1 Právní předpisy v oblasti oceňování nemovitých věcí

### **Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.**

Tento zákon spadá do práva veřejného, který nabyl účinnosti 1. 1. 1998. Pro účely zvláštních předpisů se používá při oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Zákon stanovuje, jakým způsobem ocenit majetek nebo službu. Jednotlivé části tohoto zákona se věnují oceňování nemovitostí jako jsou pozemky a trvalé porosty, stavby, dále pak oceňování majetkových práv, cenných papírů, obchodních závodů a jiných majetkových práv.

**Vyhláška č. 441/2013 Sb.** k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.)

---

<sup>2</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 8

### **Stavební zákon č. 183/2006 Sb.**

Tento zákon upravuje především povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, užívání a odstraňování staveb, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Dále tento zákon upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, účely vyvlastnění, obecné požadavky na výstavbu, vstupy na pozemky a do staveb a ochranu veřejných zájmů.<sup>3</sup>

### **Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.**

Tímto zákonem jsou evidovány veškeré údaje o nemovitých věcech, a to včetně práv a jejich polohové a geometrické určení. Spadá do soukromého práva, je dokumentem katastrálních úřadů České republiky a upravuje jejich práva a povinnosti.

### **Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.**

Občanský zákoník upravuje české soukromé právo. Zabývá se právem občanským a je rozdělen do pěti částí o 17 hlavách. NOZ přišel s nejvýraznějšími změnami v oblasti nemovitostí (stavby na pozemcích, které budou vlastněny stejným majitelem, již budou součástí pozemku), předkupního práva a evidence v katastru nemovitostí.

## **2.2 Základní pojmy**

### **Katastr nemovitostí**

Dle aktuálního zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, je katastr veřejným seznamem obsahující soubory údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem, který zahrnuje soupisy, popisy a jejich polohové a geometrické určení a zápis práv k těmto nemovitým věcem. Dále je jeho součástí evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitým věcem.

V katastru nemovitostí jsou evidovány:

- pozemky,
- stavby,
- jednotky,
- právo stavby,

---

<sup>3</sup> Stavební zákon 183/2006 Sb.

- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Katastr nemovitostí obsahuje druhy pozemků, údaje o budovách, kterým je přidělováno číslo popisné nebo evidenční i údaje o budovách, kterým číslo popisné či evidenční přidělováno není, čísla a výměry parcel, geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, cenové údaje a jiné údaje pro daňové účely, dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti atd.

Do katastru nemovitostí má každý právo nahlížet, pořizovat si výpisy, opisy, získávat údaje ze sbírky listin, a to pro svou potřebu. K údajům, které jsou vedeny v elektronické podobě, může kdokoli získat dálkový přístup, a to pomocí počítačové sítě za úplaty a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.

**Katastrální mapa** je mapovým dílem státu velkého měřítka, obsahem popis a polohopis, které se vyznačují do katastrální mapy v souladu s bodem 10 přílohy ke katastrální vyhlášce. V souboru geodetických informací jsou polohově a geometricky určeny katastrální území, budovy a vodní díla, pozemky, rozsahy věcného břemene k části pozemku.

**Geometrický plán** je technickým podkladem a zároveň součástí všech listin, na základě nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí a dále listin, kterými je zřizováno věcné břemeno k části pozemku. Tento plán se vyhotovuje dle § 79 katastrální vyhlášky.

List vlastnictví představuje evidenční jednotku, která je zakládána v rámci katastrálního území pro takovou skupinu nemovitostí, pro které jsou evidovány stejné údaje o vlastnictví. Člení se na části A, B, B1, C, D, E a F, kdy část A obsahuje údaje o vlastnickém právu, v části B jsou údaje o nemovitostech a případné plomby v podobě písmene „P“, část B1 obsahuje práva ve prospěch nemovitosti. V části C poté věcná práva k věci cizí, v části D jsou uvedeny omezení převodu nemovitosti, plomby a upozornění, v části E údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva a konečně v části F údaje pro daňové účely k pozemkům.<sup>4</sup>

## Cena a hodnota

Tyto dva termíny, které souvisí s oceňováním majetku, se často zaměňují. **Cena** představuje nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za určité zboží nebo službu. Tato

---

<sup>4</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou přisuzují jiné osoby. Zákon č. 526/1990 Sb. definuje cenu jako „peněžní částku sjednanou při nákupu a prodeji zboží“ nebo „peněžní částku určenou podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“<sup>5</sup> Naopak **hodnota** nepředstavuje skutečně zaplacenou částku, je to kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službou, které lze koupit. Jedná se o odhad a vyjadřuje užitek k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.<sup>6</sup>

Bradáč (2016) ve své publikaci vymezuje druhy cen:

- **Cena zjištěná (administrativní, úřední)** představuje cenu zjištěnou dle cenového předpisu, a to podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky. Obecně lze říci, že administrativní cenu určujeme v případě, kdy se nejedná o volné sjednávání cen, ale o případy, kdy je nutné cenu určitým způsobem regulovat. Jako příklad lze uvést např. ocenění pro potřeby určení daně z převodu nemovitosti.
- **Cena pořizovací**, někdy bývá označována jako historická, představuje částku, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení.
- **Cena obvyklá (tržní, obecná)** představuje částku, za kterou je možno určitou nebo srovnatelnou věc prodat nebo koupit. Zpravidla bývá obvyklá cena zjišťována porovnáním s již realizovanými prodeji v určitém místě a čase.<sup>7</sup>

## Opotřebení

Opotřebení představuje rozdíl mezi hodnotou stavby oceňované v současném stavu a podmínkách a hodnotou téže stavby za předpokladu, že by byla nová. V tomto případě představuje opotřebení vlastně náklady, které by bylo třeba vynaložit, aby se oceňovaná nemovitost uvedla do bezvadného stavu, který v podstatě odpovídá novostavbě.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Zákon č. 526 ze dne 27. 11. 1990, o cenách. In: Sbírka zákonů České republiky. 1990, částka 86..

<sup>6</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 54

<sup>7</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 54-61

<sup>8</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

## Obestavěný prostor

Tento pojem vyjadřuje prostorové vymezení stavebního objektu, který je ohraničen vnějšími vymezujícími plochami. Obecně děláme tento prostor na *základní* obestavěný prostor, který představuje hlavní část objektu jako objem základů, spodní a vrchní část objektu a zastřešení. Vypočteme jej jako součet těchto jednotlivých stavebně odlišných částí stavebního objektu, jak je uvedeno ve vzorci (2.1). Od základního obestavěného prostoru se potom odečítají otvory a výklenky v obvodových zdech, průduchy a světlíky a lodžie a zapuštěná závětrří. Dále pak vymezuje doplňující části objektu, které leží mimo hlavní část, ale se stavebním objektem těsně souvisí.

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t, \quad (2.1)$$

kde ***O<sub>p</sub>*** představuje základní obestavěný prostor, ***O<sub>z</sub>*** obestavěný prostor základů, ***O<sub>s</sub>*** obestavěný prostor spodní části objektu, ***O<sub>v</sub>*** obestavěný prostor vrchní části objektu a ***O<sub>t</sub>*** obestavěný prostor zastřešení.

## 2.3 Metody oceňování v ČR

Oceňování bývá definováno jako soubor činností, kdy je danému předmětu nebo souboru předmětů přiřazováno peněžní vyjádření. Je to postup, kterým chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách. Obecně podkladem k ocenění nemovitých věcí jsou zejména:

- výpisy z katastru nemovitostí (ne starší než 3 měsíce),
- výpisy z pozemkové knihy,
- kopie katastrální mapy s vyznačenými oceňovanými pozemky,
- výkresová dokumentace,
- nájemní smlouvy,
- cenové mapy pozemků,
- výsledky místního šetření,
- příslušné předpisy.<sup>9</sup>

V ČR rozlišujeme dva hlavní přístupy pro oceňování majetku. Jedná se o administrativní oceňování a tržní oceňování.

---

<sup>9</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 45 s.

### 2.3.1 Administrativní oceňování

Tento způsob oceňování je založen na přesně definovaných postupech, které vyplývají ze zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky. Osoba, která provádí administrativní oceňování, se musí řídit dle přísně vymezených pravidel, pro individuální názor zde není příliš mnoho prostoru a výsledná cena by měla být jednoznačná. Hlavní význam tohoto způsobu oceňování pro společnost je rychlý způsob zjištění ceny, kdy žádný subjekt nebude znevýhodněn. Tímto nástrojem je zajištěna daňová spravedlnost. Zákon o oceňování je zkonstruován tak, aby nedošlo k dvojímu výkladu a tím pádem k jeho zneužití.<sup>10</sup>

Oceňováním administrativním způsobem dosáhneme ceny zjištěné. Postupy výpočtu jsou podřízeny mechanismům daných právních norem a o jakékoliv nepřesnosti výsledku či chybě není třeba diskutovat, kdy hodnotitel musí striktně dodržovat předepsaný postup.<sup>11</sup>

Oceňování touto metodou má své výhody i nevýhody. Hlavní nevýhodou je skutečnost, že dostatečně pružně nereaguje na tržní výkyvy v cenách. Snahou zákonodárců je sice přibližovat administrativní cenu ceně tržní, nicméně praxe bývá odlišná. Ceny bývají výrazně odlišné, z toho důvodu je také vyhláška novelizovaná v pravidelných intervalech.<sup>12</sup>

### 2.3.2 Tržní oceňování

Lze říci, že administrativní oceňování ustupuje ve prospěch oceňování tržního. Tržní ceny majetku odráží reálnější situaci na trhu, kdy tržní oceňování je v podstatě systematický proces, který spočívá v hledání cenových argumentů a poté zvažuje všechny vlivy, které mohou na hodnotu konkrétní věci působit. Oproti administrativnímu oceňování, v tržní metodě oceňování neexistují jednoznačná pravidla a postupy, záleží na odhadci, který ocenění provádí na základě uznávaných metod. V praxi se můžeme setkat s tržním oceňování nejčastěji v oblasti soudních řízení, hypotečního úvěrování a při prodeji majetku.<sup>13</sup>

Výsledkem tržního oceňování je cena obvyklá (tržní, obecná). Pro zjištění co nejobjektivnější tržní ceny je třeba vyhodnotit velký počet informací a vytvářet si přehled o vývoji cen různých

---

<sup>10</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 23

<sup>11</sup> ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

<sup>12</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 45 s.

<sup>13</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 24



nemovitostí, stejně jako sledovat koupěschopnost obyvatelstva a vliv lokality, kde se nemovitost nachází. Součástí tohoto typu oceňování by tedy měly být:

- informace o lokalitě, kde se nemovitost nachází,
- podrobné informace ke konkrétní nemovitosti včetně vlastnických údajů,
- analýza nejlepšího využití dané nemovitosti,
- analýza rozvojových možností dané nemovitosti.<sup>14</sup>

Pro zjištění tržní ceny je třeba vybrat ze základních přístupů, kterými jsou:

- metoda nákladová,
- metoda výnosová,
- metoda porovnávací,
- metoda ocenění pozemku,
  - ocenění dle cenové mapy,
  - metoda zbytku
  - metody indexová
  - metoda třídy polohy
- ostatní metody.<sup>15</sup>

## Nákladová metoda

Při oceňování touto metodou je vycházeno z předpokladu, že veškeré náklady na stavbu jsou odvozeny ze stavebních nákladů na novostavby, která má podobné technické parametry. Jelikož ve většině případů půjde o oceňování starší nemovitosti, je třeba odečíst znehodnocení stavby. Tedy mimo nákladů na postavení se zjišťuje opotřebení, tedy čas, který uplynul od postavení nemovitosti. Problematika opotřebení viz předchozí kapitola.

Nákladová metoda se používá především pro ocenění staveb, kdy se vyčísľují jednotlivé položky stavby, a výsledkem dostáváme nákladovou hodnotu nemovitosti. Nejčastěji bývá používána pro tento typ staveb:

- nevýrobní stavby (hřbitovy, kostely, muzea, školy),
- neobydlené stavby,

---

<sup>14</sup> HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, I. vydání. Brno: VUT Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0

<sup>15</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

- inženýrské stavby,
- rozestavěné stavby.<sup>16</sup>

Nákladová metoda je považována za jednu z nejpracnějších a nejsložitějších metod, kdy odhadce, který oceňování provádí, musí znát podrobně každý prvek nemovitosti a jsou nuceni se orientovat ve stále nových technologiích a stavebních postupech.

Mezi nejznámější oceňovací **metody** nákladového přístupu patří:

- zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem,
- zjištění hodnoty položkovým způsobem (pomocí podrobného rozpočtu),
- zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek (stavebnicový způsob),
- zjištění hodnoty pomocí THU (technickohospodářských ukazatelů).

**Metoda zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem** je velice složitá, pro výpočet předpokládáme, že cena je dána součtem všech kalkulačních položek, kterými jsou:

- materiál, který je přímo vyčíslený při spotřebě na danou zakázku (zahrnuje např. obklady, cihly...)
- přímé mzdy výrobních pracovníků, kteří provádějí dané práce (k těmto nákladům není připočítáváno sociální a zdravotní pojištění. Zjišťujeme ve stavebním deníku, který by měl být na každé stavbě
- náklady na údržbu a provoz strojů
- ostatní přímé náklady jako cestovné, pojištění, odpisy strojů
- náklady související se správou a řízením = správní režie
- spotřeba paliv a energie, nájemné = výrobní režie
- zisk stavebních firem (pohybuje se okolo 2%)

Obecně se tedy cena objektu vypočítá jako součet přímých nákladů, nepřímých nákladů a zisku.

**Metoda zjištění hodnoty položkovým způsobem** je nejpoužívanější metoda stanovení ceny stavby. Pro vypracování položkového rozpočtu je zapotřebí projektová dokumentace. Ceny konkrétních položek se zjišťují individuální cenovou kalkulací nebo z databáze tzv. katalogů

---

<sup>16</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 93

cen.<sup>17</sup> Tato metoda bývá používána v případech, kdy známe jednotlivé konstrukce, a to včetně jejich provedení. Většinou se dá použít u budov, kde dokonale známe přesný popis stavebních prací, tedy u novějších staveb, kde jsou uvedeny stavební hmoty a použitý materiál.<sup>18</sup>

**Metoda zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek** se využívá za podmínky, kde nejsou k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy stavební konstrukce a druhy materiálů. Poté v rámci agregace se sloučí položky jednotlivých stavebních prací, aby tvořily ucelenou konstrukci, to je poté výchozím bodem pro samotné ocenění.<sup>19</sup> Tato metoda většinou nebývá tak přesná.

**Metoda zjištění hodnoty pomocí THU** vychází ze základních cen za jednotku, kdy tato je dále upravována. Hodnota se vypočte s pomocí základní jednotkové ceny, kterou násobíme celkovou výměrou stavby. Jednotková cena se liší dle typů staveb, kdy náklady na výstavbu bývají odlišné dle účelu stavby.

Nejprve zjistíme základní tabulkovou cenu z katalogu THU, poté základní cenu upravenou (ZCU). Základní cena upravená se vypočítá dle vzorce (2.2).

$$ZCU = ZC \cdot K_v \cdot K_{pod} \cdot K_z \cdot K_m \cdot K_d \quad (2.2)$$

*( $K_v$  – koeficient vybavení stavby,  $K_{pod}$  – koeficient výšky podlaží,  $K_z$  – koeficient zastavěné plochy,  $K_d$  – koeficient, který zohledňuje dobu oceňování stavby,  $K_m$  – koeficient místa stavby)*

Dále zjistíme dle vzorce obestavěný prostor stavby a vypočítáme reprodukční cenu stavby (RC) dle vzorce (2.3), kdy tato cena představuje hodnotu, za kterou se dá tato stavba pořídit v době jejího ocenění.

$$RC = ZCU \cdot \text{obestavěný prostor} \quad (2.3)$$

---

<sup>17</sup> KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1

<sup>18</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 96

<sup>19</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Zjistíme životnost stavby, tedy dobou od jejího vzniku po samotné zchátrání, pokud je prováděná preventivní a pravidelná údržba.<sup>20</sup> **Technická** životnost je spojena především s konkrétními konstrukčními prvky stavby, především její funkčností. Stavba je složena ze spousty konstrukcí a materiálu, kdy každá z nich má svoji životnost. Na každé stavbě proto rozlišujeme prvky dlouhodobé životnosti a krátkodobé životnosti. **Ekonomická** životnost představuje dobu, při níž náklady na údržbu přesahují výnosy z ní plynoucí.<sup>21</sup>

Konečná hodnota objektu se vypočítá jako reprodukční cena stavby snižená o hodnotu opotřebení.

## Výnosová metoda

Metoda výnosová je odvozena od výnosů z daného objektu. Odhadce provádí několik samostatných analýz, kdy z jejich výsledků se následně provádí samotný výpočet. Jedná se především o analýzy budoucích výnosů, budoucích nákladů a správné určení míry kapitalizace. V rámci metody výnosové se rozlišují různé techniky, a to podle doby příjmu, který máme po dobu pronájmu daného objektu. Mezi tyto techniky patří výpočet hodnoty majetku zajištěný nekonečným výnosem, zajištěný dočasným výnosem nebo výpočet pomocí diskontovaných peněžních toků.<sup>22</sup>

**Výpočet hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem** neboli dočasnou rentou, vychází z předpokladu, že majitel realizuje výnos z daného objektu pouze po určitou dobu. Poté může věc buď prodat, nebo dojde k zániku objektu. Výpočet výnosové hodnoty v případě zániku věci se provádí podle vzorce (2.4)

$$VH = \check{C}V \cdot \left[ \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] \quad (2.4)$$

*kde  $\check{C}V$  představuje čistý výnos,  $R$  míru kapitalizace a  $n$  zbývající dobu životnosti stavby.*

---

<sup>20</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 96

<sup>21</sup> <http://ocenovani-znojensko.webnode.cz/news/zivotnost-staveb/>

<sup>22</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 42

Výpočet výnosové hodnoty v případě následného prodeje po určité době se provede podle vzorce (2.5)

$$VH = \check{C}V \cdot \left[ \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] + \frac{P}{(1+i)^n} \quad (2.5)$$

kde  $\check{C}V$  představuje čistý výnos,  $R$  míru kapitalizace,  $n$  zbývající dobu životnosti stavby a  $P$  předpokládanou prodejní cenu věci v roce  $n$ .

**Výpočet hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem** neboli věčnou rentou vychází z předpokladu, že majiteli budou plynout výnosy z dané nemovitosti po nekonečně dlouhou dobu. Výpočet je dán vzorcem:

$$VH = \frac{\check{C}V}{R} \quad (2.6)$$

kde  $\check{C}V$  představuje čistý výnos (zisk) a  $R$  míru kapitalizace. Tuto metodu lze použít v případě, že výnosy jsou po celou dobu stejné a předpokládaná doba výnosů je dlouhá.<sup>23</sup>

**Výpočet hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků** je v podstatě obdoba předcházejících dvou metod. Místo nákladů a výnosů se ovšem používají výdaje a příjmy, které plynou z daného objektu. Po uplynutí období se předpokládá prodej věci. Minimální délka se doporučuje 8 – 12 let.<sup>24</sup> Výpočet probíhá dle vzorce:

$$VH = \left[ \sum \frac{\check{C}T_t}{(1+R)^t} \right] + \frac{ZC_n}{(1+R)^{t+1}} \quad (2.7)$$

kde  $\check{C}T$  představuje čistý peněžní tok v roce  $t$ ,  $R$  míru kapitalizace,  $n$  počet období, ve kterých je čistý peněžní tok a prodej realizován a  $ZC$  zůstatková cena následného odprodeje v roce  $n$ .

<sup>23</sup> KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

<sup>24</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 96

Za **příjmy** považujeme platby, které obdrží vlastník nemovitosti a jež mu plynou v souvislosti s vlastnictvím objektu. Za **výnosy** je pak považována ta část příjmů, která podléhá zdanění. Správné určení výnosů je důležitým předpokladem pro zjištění výnosové hodnoty majetku. Výnosy z nájmu se stanoví jedním z následujících způsobů:

- z účetních dokladů,
- vlastním výpočtem (v případě, že je pronajímána část nemovité věci nebo odhadce nemá účetní doklady k dispozici),
- odborným odhadem,
- srovnáním s cenami obdobných nemovitostí.

Za **výdaje** jsou považovány platby, které plynou v souvislosti s provozem objektu. **Náklady** pak představují tu část výdajů, která je určena na dosažení výnosu. Náklady spojené s pronájmem objektu jsou především daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na provoz a údržbu, rezervy na plánované opravy, náklady na právu nemovité věci, odpisy, případně splátka hypotéky.<sup>25</sup>

## Porovnávací metoda

Při této metodě se hodnota oceňované věci určí na základě porovnání s cenami věcí, které mají stejné vlastnosti, a to jak kvantitativními, tak kvalitativními. Jelikož neexistují dvě stejné nemovité věci, musí být přepočítány rozdílné vlastnosti srovnávaných nemovitých věcí. Mezi faktory, které bývají zohledňovány, patří:

- velikost stavby,
- využitelnost,
- vybavenost,
- umístění,
- opotřebení,
- okolí.

Tento přístup oceňování bývá považován za nejlepší určení ceny. Existují různé metody konkrétního porovnání:

- metoda porovnání odbornou rozvahou,

---

<sup>25</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 96

- metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
- metoda přímého porovnání,
- metoda nepřímého porovnání.

**Metoda porovnání odbornou rozvahou** je nejjednodušší z metod, avšak nepřesná. Cena je zjištěna pomocí aritmetického průměru prodejních cen objektů. Výpočet lze zapsat vzorcem (2.8). Lze použít u nemovitých věcí, které jsou velmi podobné, typickým příkladem jsou bytové jednotky.

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum RC_n \cdot K_a \quad (2.8)$$

kde **PH** představuje hodnotu objektu, **n** počet srovnávaných objektů, **RC<sub>n</sub>** realizovanou cenu obchodu pro **n**-tý majetek a **K<sub>a</sub>** koeficient porovnávání.

**Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti** bývá uplatňována odhadci pro zjištění hodnoty tržní, nicméně je předpokládáno vytvoření databáze cen nemovitých věcí. Nejprve je proveden výpočet koeficientu prodejnosti dle vzorce, který se následně použije pro výpočet porovnávací hodnoty objektu. Po zjištění časové ceny je tato násobena koeficientem prodejnosti. Tato metoda je považována za kombinaci porovnávací a nákladové metody.

**Přímé porovnání** je vhodné pro srovnání jednoho objektu se souborem srovnávacích objektů, kdy u každého objektu je prováděn přepočet hodnoty dle vztahu k oceňované věci. Odlišnosti lze nalézt buď přímým přičítáním nebo odečítáním formou srážek a přírážek nebo pomocí koeficientů odlišnosti, které jsou uváděny menší nebo větší, než hodnota 1. Nemovité věci se nejčastěji odlišují velikostí, opotřebením, vybaveností, dopravní obslužností, technickými parametry, polohou a možností využití. Roznásobením koeficientů dostáváme indexy odlišnosti, kterými se násobí tržní ceny nemovitostí. Hodnotu objektu poté získáme aritmetickým průměrem.

### **Nepřímé porovnání**

Tato metoda je modifikace porovnávání přímého s tím rozdílem, že veškeré ceny srovnávaných objektů jsou přepočítávány na jednotku výměry. Stejně jako u metody přímého porovnávání, i zde lze provést přímý odečítání či přičítání formou srážek a přírážek nebo podle koeficientů odlišnosti. Odlišnosti, které snižují cenu nemovitosti s hodnotou nižší než 1, a odlišnosti zvyšující cenu s hodnotou větší než 1. Rozdílem oproti přímé metodě je skutečnost,

že přímá metoda počítá s koeficientem oceňované nemovitosti v hodnotě 1, kdež to u nepřímé metody se koeficienty rovnají hodnotě 1 u průměrné nemovitosti.<sup>26</sup>

### **2.3.3 Osoby oprávněné k oceňování nemovitého majetku**

#### **Znalec**

Znalcem je podle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a jeho prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb. osoba, která je oprávněna provádět znaleckou činnost a zpracovávat znalecké posudky, a jež je zapsána v seznamu znalců a tlumočníků. Činnost vykonává především ve veřejném zájmu pro oblast soudů a jiných veřejných institucí a orgánů.

Znalce jmenuje ministr spravedlnosti či předseda krajského soudu. Osoba jmenovaná znalcem musí splňovat podmínky:

- být státním občanem České republiky nebo jiného členského státu Evropské Unie,
- být způsobilý k právním úkonům,
- být bezúhonný,
- nesmí být vyškrtnut v posledních 3 letech ze seznamu znalců pro porušení povinnosti,
- mít určité znalosti a zkušenosti z jeho oboru,
- vlastnosti, které znalci dávají předpoklad pro vykonávání této činnosti,
- musí se jmenováním souhlasit.

Znalec musí složit slib do rukou toho, jež ho jmenoval, následně po složení slibu jsou zapsáni do seznamu znalců, které vedou krajské soudy dle místa trvalého pobytu konkrétního znalce. Seznamy znalců jsou veřejně přístupné.<sup>27</sup>

#### **Odhadce**

Odhadce provádí například expertní, odbornou či odhadní činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Odhadce není jednoznačně způsobilý provádět znalecké posudky pro řízení správních orgánů a v souvislosti s právními úkony občanů a organizací. Odhadní činnost je upravena zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

---

<sup>26</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

<sup>27</sup> Zákon č. 36 ze dne 20. dubna 1967 o znalcích a tlumočnících. In: *Sbírka zákonů České republiky 1967*



(živnostenský zákon). Dle tohoto zákona je možné požádat o vydání koncesní listiny pro tyto kategorie oceňování majetku:

- movité věci,
- nemovité věci,
- finanční majetek,
- nehmotný majetek,
- podniky.

Zákon rovněž stanovuje požadavky na vzdělání a odbornou praxi budoucího odhadce, a to s ohledem na vybranou kategorii oceňování majetku.

### **2.3.4 Oceňování nemovitých věcí a veřejná správa**

Mezi hlavní zdroj příjmů do státního rozpočtu patří daně. Mezi nimi nemalou část zaujímají daně placené z nemovitostí, a to z jejich držby, prodeje, darování nebo dědictví. Ze státního závěrečného účtu lze každoročně vyčíst, jaký je přínos té které daně. Nejvyšší výnos pro veřejné rozpočty má daň z nemovitostí, následuje poté daň z nabytí nemovitostí.

Sazba daně z nabytí nemovitosti představuje 4 %, kdy tato se vyměřuje buď z takzvané směrné (tabulkové) hodnoty nemovitosti nebo z ceny zjištěné na základě znaleckého posudku. A právě jednotlivé metody oceňování nemovitostí jsou v podstatě nástrojem pro zajištění daňové spravedlnosti.

Dále oceňování nemovitosti souvisí s hospodářskou a bytovou politikou, kdy jednotlivé obce hospodaří se svým majetkem, a rozhodují o využití svých nemovitých věcí, kdy prodej či případný pronájem jsou příjmem do veřejného rozpočtu. Na zvolené metodě ocenění tedy závisí, jak velký příjem obdrží obec do svého rozpočtu.

### 3 OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ

V následující kapitole je provedeno ocenění konkrétních nemovitých věcí. Pro účely této práce byl vybrán soubor nemovitých věcí složený z **rodinného domu čp. 179** na pozemku parcelní č. st. 222 s přílehlou garáží a pozemkem v obci Dolní Studénky – okres Šumperk, vše zapsáno na LV 601, dále pak byl vybrán **stavební pozemek** parc. č. 124/2 v téže obci, zapsaný na LV 563. Nejprve je provedeno ocenění vybraných nemovitých věcí administrativní metodou na základě zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky, následně potom metodou tržní s výnosovým a porovnávacím přístupem. Ocenění je provedeno ke dni 1. 3. 2017.

#### 3.1 Popis obce

Obec Dolní Studénky se nachází v Olomouckém kraji, přibližně 3 km od města Šumperk. S počtem 1 288 obyvatel se řadí mezi spíše menší obce. Nachází se zde základní škola pro 1. - 5. ročník a dvě mateřské školy. V budově obecního úřadu sídlí pošta, místní knihovna s internetem pro veřejnost, dětská lékařka. Dále se v obci nachází dvě restaurace, hostinec a bistro. K ubytování slouží zdejší ubytovna - bývalý zámek. Obec protíná značená cyklotrasa č. 6114. Ke sportovnímu vyžití v obci slouží tenisové hřiště, školní hřiště, sportovní areál TJ Sokol, lyžařský vlek. V rámci zlepšení životního prostředí a možnosti modernizace domácností byla obec plynofikována a napojena na nově vybudovanou vakuovou kanalizaci a vodovod. Dopravní obslužnost zajišťuje autobusová doprava.

#### 3.2 Popis objektu

##### Rodinný dům

Rodinný dům čp. 179 stojící na pozemku p. č. st. 222 se nachází v katastrálním území Dolní Studénky, kdy v katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti zapsáni Suchomel Jiří pro spoluvlastnický podíl id. 1/3 a Suchomelová Jana pro spoluvlastnický podíl id. 2/3. Objekt se nachází v rovinatém terénu, přístupný je po místní zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Dolní Studénky. Jedná se o dvoupatrový částečně podsklepený dům, v němž se nachází dvě bytové jednotky. Bytová jednotka v prvním nadzemním podlaží s dispozicí 3 + 1 zahrnuje předsíň, ložnici, obývací pokoj, dva dětské pokoje, kuchyň, koupelnu, WC. Bytová jednotka v druhém nadzemním podlaží disponuje pouze kuchyní, obývacím pokojem a koupelnou s WC.

Rodinný dům stojí na kamenných základech s výškou 50 cm nad okolní terén. Zdivo tvoří ostře pálené cihly s šířkou nosných zdí 50 cm, vnější strany ošetřené fasádní březolitovou omítkou. Zdivo zakončeno betonovým věncem, na kterém jsou ukotveny pozednicové trámy, sedlová střecha s jednoduchým roštem, betonové tašky. V celém objektu jsou dřevěné původní podlahy (parkety), stropy rákosové, stropní výplň ze škvárobetonu, vnitřní omítky vápenocementové. Vprostřed budovy se nachází dva komíny, jeden využíván na vytápění tuhými palivy a druhý vyvložkovaný pro vytápění na plyn. Oba kotle jsou napojeny na centrální vytápění. V celém domě jsou plastová tříkomorová okna, vstupní dveře původní dřevěné. Dům je napojen na veřejný vodovodní řád, veškeré rozvody po rekonstrukci jsou již v plastu. Taktéž odpady, které jsou napojeny na obecní vakuovou kanalizaci. Bližší určení polohy vybraného souboru nemovitých věcí je patrné z Obr. 3.1 a Obr. 3.2.

**Obr. 3.1 Katastrální mapa obce Dolní Studénky**



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), 2017

**Obr. 3.2 Katastrální mapa – detail rodinného domu s příslušenstvím**

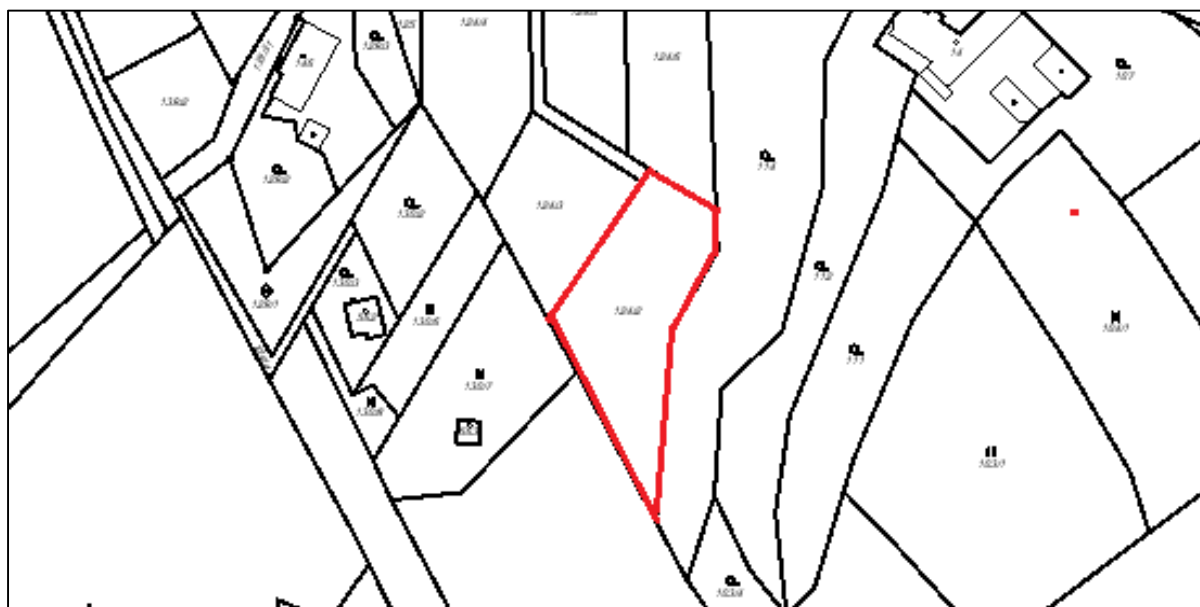


Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), 2017

### **Stavební pozemek**

Pozemek parc. č. 124/2 se nachází v mírně svahovitém terénu, na LV evidován jako ostatní plocha, v územním plánu obce evidován jako parcela určená k zastavění. Inženýrské sítě se nachází 50 m od hranice pozemku. Bližší umístění pozemku patrné z Obr. 3.3.

**Obr. 3.3 Katastrální mapa – detail stavebního pozemku**



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), 2017

### 3.3 Administrativní ocenění

Administrativní ocenění je v následující kapitole provedeno dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky.

#### 3.3.1 Administrativní ocenění rodinného domu s příslušenstvím

##### A) Rodinný dům (oceňovaný dle § 34 – § 35)

Rodinný dům čp. 179 se nachází na pozemku p. č. st. 222 v rovinatém terénu, dle § 34 – § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena stavby porovnávacím způsobem určí podle vzorců:

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p, \quad (3.1)$$

kde  $CS_p$  představuje cenu stavby určenou porovnávací způsobem,  $OP$  obestavěný prostor v  $m^3$ ,  $ZCU$  – základní cenu upravenou v Kč za  $m^3$ ,  $I_T$  index trhu dle §4 odst. 1 a  $I_p$  index polohy dle §4 odst. 1.

$$ZCU = ZC \cdot I_v, \quad (3.2)$$

kde  $ZC$  představuje základní cenu upravenou v Kč na  $m^3$  obestavěného prostoru a  $I_v$  představují index konstrukce a vybavení (výpočet viz níže).

##### Obestavěný prostor (zastavěná plocha x výška):

Sklep	5,1 x 5,75 x (1,80 + 0,30)	=	61,58 m <sup>3</sup>
1. NP	10,2 x 11,5 x (2,60 + 0,30)	=	340,17 m <sup>3</sup>
	2,3 x 3,4 x (2,60 + 0,30)	=	25,64 m <sup>3</sup>
	4,2 x 8,1 x (2,60 + 0,30)	=	98,66 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10,2 x 11,5 x ((3,90 + 0,30)/2)	=	246,33 m <sup>3</sup>
	2,3 x 3,4 x (0,90/2)	=	3,52 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem		=	775,90 m <sup>3</sup>

**Index trhu:  $I_T = P_6 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,95 \cdot (1 - 0,1) = 0,85$**

$P_i$  = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (tabulka č. 1 přílohy č. 3)

$P_1$	0,00	nabídka odpovídá poptávce
$P_2$	0,01	pozemek ve spoluvlastnictví
$P_3$	0,00	bez vlivu
$P_4$	-0,01	negativní – věcné břemeno užívání
$P_5$	-0,10	plánovaná výstavba rychlostní silnice
$P_6$	0,95	zóna s nízkým rizikem povodně

**Index polohy:  $I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,01 \cdot 1,03 = 1,040$**

$P_i$  = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (tabulka č. 3 přílohy č. 3)

$P_1$	1,01	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně
$P_2$	0,03	Rezidenční zástavba
$P_3$	0,00	Navazující na střed (centrum) obce
$P_4$	0,00	Lze napojit na všechny sítě v obci
$P_5$	0,00	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
$P_6$	0,00	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti
$P_7$	0,00	Zastávka do 200 m včetně
$P_8$	0,00	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
$P_9$	0,00	Bezproblémové okolí
$P_{10}$	0,00	Průměrná nezaměstnanost
$P_{11}$	0,00	Bez dalších vlivů

**Index konstrukce a vybavení:  $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13} = (1 + 0,08) \cdot 0,85 = 0,918$**

$V_i$  = hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu konstrukce a vybavení (tabulka č. 2 přílohy č. 24)

V <sub>1</sub>	0,00	Samostatný rodinný dům
V <sub>2</sub>	0,00	Zdivo cihelné
V <sub>3</sub>	0,03	Tloušťka obvodových stěn větší jak 45 cm
V <sub>4</sub>	0,01	Podlažnost – hodnota více jak 1 do 2 včetně
V <sub>5</sub>	0,08	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn
V <sub>6</sub>	-0,04	Vytápění – lokální elektrika nebo plyn
V <sub>7</sub>	0,00	Základní příslušenství – standardní provedení
V <sub>8</sub>	0,00	Bez dalšího vybavení
V <sub>9</sub>	0,00	Venkovní úpravy – standardního rozsahu a provedení
V <sub>10</sub>	0,00	Vedlejší stavby nad 25 m <sup>2</sup>
V <sub>11</sub>	0,00	Pozemek od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem
V <sub>12</sub>	0,00	Bez vlivu na cenu
V <sub>13</sub>	0,85	Předpoklad provedení menších stavebních úprav

#### **Ocenění rodinného domu:**

<b>Základní cena (ZC)</b>		<b>1516 Kč/ m<sup>3</sup></b>	(dle přílohy č. 24, tabulka č. 1)
<i>Index konstrukce a vybavení (Iv)</i>	<i>x</i>	<i>0,918</i>	
<b>Základní cena upravená (ZCU)</b>	<b>=</b>	<b>1392 Kč</b>	
<i>Index trhu (IT)</i>	<i>x</i>	<i>0,85</i>	
<i>Index polohy (Ip)</i>	<i>x</i>	<i>1,040</i>	
<i>Obestavěný prostor (OP)</i>	<i>x</i>	<i>775,90</i>	
<b>Celková cena rodinného domu</b>	<b>=</b>	<b>954 767 Kč</b>	

#### **B) Garáž (oceňováno dle § 34 a § 37)**

Dle § 34 je ocenění porovnávacím způsobem provedeno dle vzorce (3.3). I přesto, že garáž není zapsána na listu vlastnictví, tvoří příslušenství k rodinnému domu a bude tedy součástí oceňování, neboť, jak je uvedeno v zákoně, při nesouladu mezi údaji v katastru nemovitostí a skutečností, probíhá oceňování dle skutečností.

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p, \quad (3.3)$$

kde  $CS_p$  představuje cenu stavby určenou porovnávací způsobem,  $OP$  obestavěný prostor v  $m^3$ ,  $ZCU$  – základní cenu upravenou v Kč za  $m^3$ ,  $I_T$  index trhu dle §4 odst. 1 a  $I_p$  index polohy dle §4 odst. 1.

**Obestavěný prostor (zastavěná plocha x výška):**

1. NP	11,1 x 5,1 x (3,40 + 0,40)	=	215,118 m <sup>3</sup>
	10,2 x 9,80 x (3,40 + 0,40)	=	379,848 m <sup>3</sup>
Zastřešení	11,1 x 5,1 x (1,50/2)	=	42,458 m <sup>3</sup>
	10,2 x 9,80 x 0,3	=	29,988 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor celkem</b>		<b>=</b>	<b>667,41 m<sup>3</sup></b>

**Index trhu:  $I_T = P_6 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,95 \cdot (1 - 0,1) = 0,85$**

$P_i$  = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (tabulka č. 1 přílohy č. 3)

$P_1$	0,00	nabídka odpovídá poptávce
$P_2$	0,01	pozemek ve spoluvlastnictví
$P_3$	0,00	bez vlivu
$P_4$	-0,01	negativní – věcné břemeno užívání
$P_5$	-0,10	plánovaná výstavba rychlostní silnice
$P_6$	0,95	zóna s nízkým rizikem povodně

**Index polohy:  $I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,80 \cdot (1 + 0,04) = 0,832$**

$P_i$  = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (tabulka č. 4 přílohy č. 3)

$P_1$	0,80	Garáže
$P_2$	0,04	Rezidenční zástavba
$P_3$	0,00	Lze napojit na všechny sítě v obci
$P_4$	0,00	Příjezd po zpevněné komunikaci
$P_5$	0,00	Dobré parkovací možnosti
$P_6$	0,00	Poloha bez vlivů na komerční využití
$P_7$	0,00	Bez dalších vlivů



**Index konstrukce a vybavení:**  $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \cdot V_6 = (1 + 0) \cdot 1 = 1$

$V_i$  = hodnota kvalitativního pásma  $i$  – tého znaku indexu konstrukce a vybavení (tabulka č. 2 přílohy č. 26)

$V_1$	0,00	Samostatně stojící
$V_2$	0,00	Obvodové zdivo tloušťka 15-30 cm
$V_3$	0,00	Elektrický proud 230V/400V
$V_4$	0,00	Příslušenství – bez výrazného vlivu
$V_5$	0,00	Bez vlivu na cenu
$V_6$	1,00	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou

#### **Ocenění garáže:**

<b>Základní cena (ZC)</b>		<b>817 Kč/ m<sup>3</sup></b>
<i>Index konstrukce a vybavení (I<sub>v</sub>)</i>	$x$	$1$
<b>Základní cena upravená (ZCU)</b>	<b>=</b>	<b>817 Kč</b>
<i>Index trhu (I<sub>T</sub>)</i>	$x$	$0,85$
<i>Index polohy (I<sub>p</sub>)</i>	$x$	$0,832$
<i>Obestavěný prostor (OP)</i>	$x$	$667,41$
<b>Celková cena garáže</b>	<b>=</b>	<b>385 618 Kč</b>

#### **C) Zastavěná plocha a nádvoří (oceňované dle § 3 - § 4)**

Vybraná zastavěná plocha a nádvoří tvoří spolu se zahradou a rodinným domem jednotný funkční celek. Tento pozemek o výměře 342 m<sup>2</sup>, na níž se nachází rodinný dům a garáž, bude oceňován dle § 3 - § 4 pomocí vzorců:

$$AC = ZCU \cdot \text{výměra}, \quad (3.4)$$

kde  $AC$  představuje administrativní cenu pozemku,  $ZCU$  základní cenu upravenou v Kč za m<sup>2</sup>.

$$ZCU = ZC \cdot I, \quad (3.5)$$

kde **ZCU** představuje základní cenu upravenou, **ZC** základní cenu pozemku zjištěnou v příloze č. 2 a **I** index cenového porovnání, který se zjišťuje dle vzorce (3.7)

$$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6, \quad (3.6)$$

kde **ZC** představuje základní cenu pozemku v Kč/m<sup>2</sup>, **ZC<sub>v</sub>** základní cenu uvedenou v tabulce č. 1 přílohy č. 2, **O<sub>1-6</sub>** hodnoty kvalitativního pásma dle tabulky č. 2 přílohy č. 2.

$$I = I_T \cdot I_o \cdot I_p, \quad (3.7)$$

kde **I<sub>T</sub>** představuje index trhu určený dle přílohy č. 3 tabulky č. 1, **I<sub>o</sub>** index omezujících vlivů a **I<sub>p</sub>** index polohy.

#### Určení indexu O<sub>1-6</sub>:

O <sub>1</sub>	0,70	Obec 1001 – 2000 obyvatel
O <sub>2</sub>	0,60	Ostatní obce
O <sub>3</sub>	1,03	Sousední s obcí uvedené v tabulce č. 1
O <sub>4</sub>	1,00	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn
O <sub>5</sub>	0,90	Autobusová zastávka
O <sub>6</sub>	0,90	Omezená vybavenost

**Index trhu: I<sub>T</sub> = P<sub>6</sub> · (1 + ∑<sub>i=1</sub><sup>5</sup> P<sub>i</sub>) = 0,95 · (1 - 0,1) = 0,85**

P <sub>1</sub>	0,00	nabídka odpovídá poptávce
P <sub>2</sub>	0,01	pozemek ve spoluvlastnictví
P <sub>3</sub>	0,00	bez vlivu
P <sub>4</sub>	-0,01	negativní – věčné břemeno užívání
P <sub>5</sub>	-0,10	plánovaná výstavba rychlostní silnice
P <sub>6</sub>	0,95	zóna s nízkým rizikem povodně

**Index omezujících vlivů: I<sub>o</sub> = 1 + ∑<sub>i=1</sub><sup>6</sup> P<sub>i</sub> = 1 + 0 = 1**

P <sub>1</sub>	0,00	Tvar bez vlivu na využití
P <sub>2</sub>	0,00	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně
P <sub>3</sub>	0,00	Neztížené základové podmínky
P <sub>4</sub>	0,00	Mimo chráněné území a ochranné pásmo
P <sub>5</sub>	0,00	Bez omezení užívání
P <sub>6</sub>	0,00	Bez dalších vlivů

**Index polohy:  $I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,01 \cdot 1,03 = 1,040$**

P <sub>1</sub>	1,01	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně
P <sub>2</sub>	0,03	Rezidenční zástavba
P <sub>3</sub>	0,00	Navazující na střed (centrum) obce
P <sub>4</sub>	0,00	Lze napojit na všechny sítě v obci
P <sub>5</sub>	0,00	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
P <sub>6</sub>	0,00	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti
P <sub>7</sub>	0,00	Zastávka do 200 m včetně
P <sub>8</sub>	0,00	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P <sub>9</sub>	0,00	Bezproblémové okolí
P <sub>10</sub>	0,00	Průměrná nezaměstnanost
P <sub>11</sub>	0,00	Bez dalších vlivů

#### **Ocenění zastavěné plochy a nádvoří:**

<i>Základní cena (ZCv)</i>		<i>1450 Kč/m<sup>2</sup></i>
<b><i>Základní cena (ZC)</i></b>	<b>=</b>	<b><i>1450 · 0,7 · 0,6 · 1,03 · 1 · 0,9 · 0,9 = 508 Kč</i></b>
<i>Index trhu (IT)</i>	<i>x</i>	<i>0,85</i>
<i>Index polohy (Ip)</i>	<i>x</i>	<i>1,040</i>
<i>Index omezujících vlivů (Io)</i>	<i>x</i>	<i>1</i>
<b><i>Základní cena upravená (ZCU)</i></b>	<b>=</b>	<b><i>449,15</i></b>
<i>Výměra</i>	<i>x</i>	<i>342 m<sup>2</sup></i>
<b><i>Celková cena zastavěné plochy</i></b>	<b>=</b>	<b><i>153 610 Kč</i></b>

#### D) Zahrada (oceňováno dle § 3 - § 4)

Pozemek o výměře 655 m<sup>2</sup> s parc. číslem 428/22, v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, spadá spolu s rodinným domem a parc. st.222 do jednotného funkčního celku, tudíž bude oceňována dle § 3 - § 4 stejně jako zastavěná plocha a nádvoří. Vycházeno je z údajů vypočtených pro zastavěnou plochu a nádvoří, celková cena je shrnuta níže. Zahrada je v rovinatém terénu přístupná po zpevněné komunikaci, nachází se na ní ovocné stromy (ocenění níže).

##### Ocenění zahrady:

<i>Základní cena (ZCv)</i>		<i>1450 Kč/m<sup>2</sup></i>
<b><i>Základní cena (ZC)</i></b>	<b>=</b>	<b><i>508 Kč (výpočet viz str. 32)</i></b>
<i>Index trhu (IT)</i>	<i>x</i>	<i>0,85</i>
<i>Index polohy (Ip)</i>	<i>x</i>	<i>1,040</i>
<i>Index omezujících vlivů (Io)</i>	<i>x</i>	<i>1</i>
<b><i>Základní cena upravená (ZCU)</i></b>	<b>=</b>	<b><i>449,15</i></b>
<i>Výměra</i>	<i>x</i>	<i>655 m<sup>2</sup></i>
<b><i>Celková cena zahrady</i></b>	<b>=</b>	<b><i>294 193 Kč</i></b>

#### E) Ovocné dřeviny

Na pozemku parc. č. 428/22 jsou vysázeny ovocné dřeviny, konkrétně ořešák vlašský, třešeň, švestky a rybíz červený. Jejich stáří je odhadnuto autorem práce. Ocenění je provedeno dle § 46.

**Tab. 3.1 Ocenění ovocných dřevin v Kč**

<b>Druh</b>	<b>Věk</b>	<b>Cena/kus</b>	<b>množství</b>	<b>Cena celkem</b>
Ořešák vlašský	23	3380	1	3380
Třešeň	26	1749	1	1749
Švestka	8	1079	3	3237
Rybíz červený	3	96	3	288
Ovocné dřeviny celkem				<b>8 654 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2017

### G) Věcné břemeno

Na parcele č. st. 222, jejíž součástí je stavba, a na parcele č. 428/22 vázne věcné břemeno užívání ze dne 16. 8. 1994 pro oprávněnou osobu Lubomír Vykydal. Věcné břemeno bylo zřízeno smlouvou o věcném břemeni V3 1822/1994. Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se věcné břemeno ocení jako desetinásobek ročního užítu.

Oprávněná osoba užívá bytovou jednotku v 2. NP, což odpovídá dispozičně velikostí 1+1. Tato bytová jednotka by se v této oblasti dala pronajmout za 4.500 Kč měsíčně. Roční užitek z pronájmu by tedy představoval 54.000 Kč.

Věcné břemeno užívání je oceněno částkou **540.000 Kč**.

**Tab. 3.2 Administrativní ocenění rodinného domu s příslušenstvím**

Rodinný dům	954 767 Kč
Garáž	385 618 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	153 609 Kč
Zahrada	294 193 Kč
Ovocné dřeviny	8 654 Kč
Věcné břemeno	- 540 000 Kč
<b>Administrativní cena celkem</b>	<b>1 246 841 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

Administrativní cena vybraného souboru nemovitých věcí je určena součtem jednotlivých samostatně oceněných nemovitých věcí, kde v konečné části je zohledněna hodnota věcného břemene. **Celková administrativní cena rodinného domu s příslušenstvím se zohledněním věcného břemene užívání představuje částku 1 246 841 Kč.**

### 3.3.2 Administrativní ocenění stavebního pozemku

Pozemek parc. č. 124/2 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha. Jelikož byl tento pozemek územním rozhodnutím určen k zastavění, ocenění bude prováděno dle §3 a §4 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jako ocenění stavebního pozemku. Dle vyhlášky se ocenění provádí dle vzorců:

$$AC = ZCU \cdot \text{výměra}, \quad (3.4)$$

kde *AC* představuje administrativní cenu pozemku, *ZCU* základní cenu upravenou v Kč za m<sup>2</sup>.

$$ZCU = ZC \cdot I, \quad (3.5)$$

kde *ZCU* představuje základní cenu upravenou, *ZC* základní cenu pozemku zjištěnou v příloze č. 2 a *I* index cenového porovnání, který se zjišťuje dle vzorce (3.7)

$$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6, \quad (3.6)$$

kde *ZC* představuje základní cenu pozemku v Kč/m<sup>2</sup>, *ZC<sub>v</sub>* základní cenu uvedenou v tabulce č. 1 přílohy č. 2, *O<sub>1-6</sub>* hodnoty kvalitativního pásma dle tabulky č. 2 přílohy č. 2.

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P, \quad (3.7)$$

kde *I<sub>T</sub>* představuje index trhu určený dle přílohy č. 3 tabulky č. 1, *I<sub>O</sub>* index omezujících vlivů a *I<sub>P</sub>* index polohy.

Jelikož se stavební pozemek nachází ve stejné obci jako soubor nemovitých věcí oceňovaný výše, použijeme základní cenu pozemku za m<sup>2</sup> (*ZC*) z předchozích výpočtů, *ZC* se tedy rovná částce **508 Kč**.

**Index trhu:  $I_T = P_6 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,00 \cdot (1 + 0,01) = 1,01$**

<i>P<sub>1</sub></i>	0,00	nabídka odpovídá poptávce
<i>P<sub>2</sub></i>	0,01	pozemek ve spoluvlastnictví
<i>P<sub>3</sub></i>	0,00	bez vlivu
<i>P<sub>4</sub></i>	0,00	negativní
<i>P<sub>5</sub></i>	0,00	bez dalších vlivů
<i>P<sub>6</sub></i>	1,00	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

**Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 - 0,01 = 0,99$**

<i>P<sub>1</sub></i>	0,00	Tvar bez vlivu na využití
<i>P<sub>2</sub></i>	-0,01	Svažitost terénu pozemku nad 15 %
<i>P<sub>3</sub></i>	0,00	Neztížené základové podmínky
<i>P<sub>4</sub></i>	0,00	Mimo chráněné území a ochranné pásmo
<i>P<sub>5</sub></i>	0,00	Bez omezení užívání
<i>P<sub>6</sub></i>	0,00	Bez dalších vlivů

**Index polohy:**  $I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,01 \cdot (1 + 0,04) = 1,0504$

P <sub>1</sub>	1,01	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně
P <sub>2</sub>	0,03	Rezidenční zástavba
P <sub>3</sub>	-0,01	Okrajové části obce
P <sub>4</sub>	0,00	Lze napojit na všechny sítě v obci
P <sub>5</sub>	0,00	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
P <sub>6</sub>	-0,03	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti
P <sub>7</sub>	0,00	Zastávka do 200 m včetně
P <sub>8</sub>	0,00	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P <sub>9</sub>	0,00	Bezproblémové okolí
P <sub>10</sub>	0,00	Průměrná nezaměstnanost
P <sub>11</sub>	0,05	Pozemek v klidné části, u lesa

#### **Ocenění stavebního pozemku:**

<i>Základní cena (ZCv)</i>		<i>1450 Kč/m<sup>2</sup></i>
<b><i>Základní cena (ZC)</i></b>	<b>=</b>	<b><i>508 Kč</i></b>
<i>Index trhu (IT)</i>	<i>x</i>	<i>1,01</i>
<i>Index polohy (Ip)</i>	<i>x</i>	<i>1,0504</i>
<i>Index omezujících vlivů (Io)</i>	<i>x</i>	<i>0,99</i>
<b><i>Základní cena upravená (ZCU)</i></b>	<b>=</b>	<b><i>533,55 Kč</i></b>
<i>Výměra</i>	<i>x</i>	<i>1101</i>
<b><i>Celková cena zahrady</i></b>	<b>=</b>	<b><i>587 439 Kč</i></b>

Administrativní cena stavebního pozemku v obci Dolní Studénky byla vyčíslena částkou **587 439 Kč**.

### **3.4 Tržní ocenění**

V následující kapitole bude tržně oceněn vybraný soubor nemovitých věcí, a to postupně dle:



- výnosové metody,
- porovnávací metody.

### 3.4.1 Rodinný dům s příslušenstvím - výnosová metoda

Výnosová metoda předpokládá, že oceňované nemovitosti přinášejí trvalý a udržitelný výnos (příjem). Výnosová hodnota je pak součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosová hodnota nemovitosti bude zjištěna formou metody věčné renty.

Pro účely oceňování výnosovou metodou byly z veřejně přístupných zdrojů vybrány obdobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Z těchto byla vytvořena databáze (Tab. 3.3) nemovitých věcí určená k výpočtu ceny nájmu za m<sup>2</sup>. Z okolí vybraného souboru nemovitých věcí byl nalezen pouze jeden rodinný dům k pronájmu. Ostatní objekty k pronájmu jsou z různých míst po ČR, kdy byly vybrány velmi podobné domy se stejnou nebo podobnou mírou kapitalizace.

**Tab. 3.3 Databáze nemovitých věcí nabízené k nájmu pro výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup>**

<p><b>Nemovitá věc č. 1 – rodinný dům Sudkov</b></p> <p>Rodinný dům v klidné části s dispozicí 5 + 1, dvoupodlažní, výměra: 190 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nájemné: 15.000 Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitá věc č. 2 – rodinný dům Orlová – Lutyně</b></p> <p>RD 6+1 na hranici Dolní Lutyně a Orlové s vlastní zahradou. Příjezd po obecní asfaltové komunikaci. Dům prošel v roce 2014 rekonstrukcí. Výměra 160 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nájemné: 13.000 Kč</b></p>	



<p><b>Nemovitá věc č. 3 – rodinný dům Hvozdná</b></p> <p>Dům s dispozicí 5 + 1, topení na tuhá paliva, dvoupodlažní se zahradou, vlastní vchod, Užitná plocha: 100 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nájemné: 8.000 Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitá věc č. 4 – rodinný dům Sudice</b></p> <p>Dům s dispozicí 5+1 o výměře 150 m<sup>2</sup>. Částečně podsklepený, cihlový z roku 1938. Vytápění kombinované ústřední etážové plynové.</p> <p><b>Nájemné: 9.000 Kč</b></p>	

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, 2017

Z výše uvedené databáze bude proveden výpočet ceny nájmu rodinného domu za m<sup>2</sup>, kdy bude zohledněna lokalita nalezených nemovitostí a cena nájmu přepočtena dle koeficientu. Bližší výpočet v Tab. 3.3.

**Tab. 3.3 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup> rodinného domu**

Číslo	Nájemné (v Kč)	Koef.	Přepočtená cena (v Kč)	Lokalita	Upravená cena (v Kč)	Výměra (v m <sup>2</sup> )	Cena (v Kč/m <sup>2</sup> )
1.	15.000	0,85	12750	1,00	12750	190	67,11
2.	13.000	0,85	11050	0,85	9393	160	58,70
3.	8.000	0,85	6800	1,00	6800	100	68,00
4.	9.000	0,85	7650	1,10	8415	150	56,10
<b>Cena nájemného za m<sup>2</sup></b>							<b>62,48</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2017

Stejným způsobem bude proveden výpočet ceny nájemného za garáž. Blíže v Tab. 3.4. Data k pronájmu garáží byly opět čerpány z veřejně dostupných zdrojů.

**Tab. 3.4 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup> garáže**

Číslo	Nájemné (v Kč)	Koef.	Přepočtená cena (v Kč)	Lokalita	Upravená cena (v Kč)	Výměra (v m <sup>2</sup> )	Cena (v Kč/m <sup>2</sup> )
1.	1.200	0,85	1020	0,80	816	19	42,95
2.	2.000	0,85	1700	0,80	1360	25	54,40
3.	1.300	0,85	1105	0,80	884	18	49,11
4.	800	0,85	680	1,00	680	17	40,00
<b>Cena nájemného za m<sup>2</sup></b>							<b>46,62</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

Na základě těchto výpočtů byla stanovena výše nájemného vybraného objektu na měsíc, a to 11 871 Kč za rodinný dům a 6 433 Kč za garáž. Roční výnos obou objektů tedy ve výši 219 648 Kč. Jelikož k výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti je třeba znát čistý roční výnos, musí být vyčísleny také roční náklady. Pro lepší orientaci vše podrobně uvedeno v Tab. 3.5

**Tab. 3.5 Stanovení čistého ročního výnosu z vybrané nemovité věci**

Roční výnos – rodinný dům	142 452 Kč
Roční výnos – garáž	77 196 Kč
<b>Celkový roční výnos</b>	<b>219 648 Kč</b>
Pojistné	2 500
Daň z nemovitosti	720
Opravy a údržba	20 000
Roční náklady celkem	<b>23 220 Kč</b>
<b>Čistý roční výnos</b>	<b>196 428 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

K výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti je důležitá míra kapitalizace, což je v podstatě cena za zapůjčení kapitálu. Míra kapitalizace se vyjadřuje v procentech a je velice citlivou položkou při výpočtech výnosové hodnoty. Na výši míry kapitalizace má vliv riziko dané investice. Mezi mírou rizika a mírou výnosu existuje přímý vztah. Čím vyšší je výnos z dané investice, tím je vyšší riziko možné ztráty vložených prostředků. Míra kapitalizace byla stanovena dle Tab. 3.6.

**Tab. 3.6 Stanovení míry kapitalizace**

Objekt	Zast. účelu (v %)	Míra kapitalizace (v %)	Upr. míra kapitalizace (v %)
Rodinný dům	75 %	5,5	4,125
Garáž	25 %	11	2,75
Celková míra kapitalizace			<b>6,875</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Konečnou hodnotu nemovitosti tedy zjistíme dle vzorce (3.7)

$$VH = \frac{\check{C}V}{R} \quad (3.7)$$

kde  $\check{C}V$  představuje čistý výnos (zisk) a  $R$  míru kapitalizace.

Tržní hodnota vybraného souboru nemovitých věcí zjištěna výnosovou metodou činí 2 857 135 Kč. Jelikož na souboru těchto nemovitých věcí vázne věcné břemeno užívání, musí být zohledněno i při ocenění výnosovou metodou. Cena věcného břemene byla stanovena částkou 540 000 Kč. Pokud tedy zohledníme věcné břemeno v této hodnotě, tržní ocenění předmětné nemovitosti **zjištěné výnosovou metodou činí 2 317 135 Kč.**

### 3.4.2 Rodinný dům s příslušenstvím - porovnávací metoda

Porovnávací cena je zjišťována na základě porovnání oceňovaného objektu s podobnými nemovitými věcmi, které jsou nabízeny na trhu, nebo u kterých byl již prodej realizován.

Hodnota nemovité věci je výsledkem porovnání ceny oceňovaných nemovitostí s cenou obdobných, nedávno obchodovaných nemovitostí. Tato hodnota v sobě v jisté míře spojuje nákladovou a výnosovou složku, a to v podobě posouzení možného užitku z užívání nemovitosti, případně výnosu z jejího pronájmu.

Ocenění porovnávací metodou se provádí na základě analýzy trhu a vyhodnocení cenové databáze. Pro účely ocenění vybraného souboru nemovitých věcí byly z veřejně dostupných zdrojů vybrány nemovité věci určené k prodeji v okrese Šumperk, kdy tyto jsou svými vlastnostmi vybranému souboru velmi podobné. Na základě těchto nemovitých věcí (Tab. 3.7) je potom vytvořena databáze (Tab. 3.8), která bude sloužit k následnému výpočtu porovnávací hodnoty.

**Tab. 3.7 Výběr srovnávaných nemovitých věcí v okrese Šumperk**

<p><b>Nemovitá věc č. 1 – Štítý</b></p> <p>Podsklepený dům s dispozicí 4+1, výměra 160 m<sup>2</sup>. Zahrada o výměře 68 m<sup>2</sup>. Cihlová stavba, plastová okna, garáž ne, po rekonstrukci.</p> <p><b>Cena: 1 780 000 Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitá věc č. 2 – Dlouhomilov</b></p> <p>Podsklepený rodinný dům s dispozicí 4+2, výměra 230 m<sup>2</sup>, zahrada o výměře 430 m<sup>2</sup>, parkování ve vlastní garáži, cihlová stavba, okna původní.</p> <p><b>Cena: 1 100 000 Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitá věc č. 3 – Rapotín</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 4+1, výměra 115 m<sup>2</sup>, vlastní garáž, zahrada o výměře 725 m<sup>2</sup>, elektřina 230V, 400V, plynovod, stavba cihlová, okna původní. Topení lokální plynové.</p> <p><b>Cena: 2 500 000 Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitá věc č. 4 – Vikýřovice</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 5+1, výměra 260 m<sup>2</sup>, se zahradou o výměře 782 m<sup>2</sup>, součástí je garáž, topení na lokální tuhá paliva, plynová přípojka, elektřina 400V, okna původní. Stavba cihlová.</p> <p><b>Cena: 2 270 000 Kč</b></p>	



<p><b>Nemovitá věc č. 5 – Bratrušov</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 4+1, výměra 260 m<sup>2</sup>, zahrada o výměře 1606 m<sup>2</sup>, bez garáže, topení lokální elektrické a tuhá paliva, elektřina 230V, okna částečně plastové.</p> <p><b>Cena: 1 450 000 Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitá věc č. 6 – Staré město</b></p> <p>Podsklepený rodinný dům 5+kk, výměra 475 m<sup>2</sup>, pozemek o výměře 832 m<sup>2</sup>, garáž není součástí, stavba cihlová, okna plastová, po rekonstrukci.</p> <p><b>Cena: 3 610 000 Kč</b></p>	

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, 2017

**Tab. 3.8 Vytvoření databáze srovnávaných nemovitých věcí**

Č.	Lokalita	Pramen	Popis	Užitná plocha	Cena
1	Štítý	inzerce	4+1, cihlový, po rekonstrukci, okna plastová	160 m <sup>2</sup>	1 780 000 Kč
2	Dlouhomilov	inzerce	4+2, cihlový, garáž, okna původní	230 m <sup>2</sup>	1 100 000 Kč
3	Rapotín	inzerce	4+1, cihlový, garáž, okna původní	115 m <sup>2</sup>	2 500 000 Kč
4	Vikýřovice	inzerce	5+1, cihlový, garáž, okna původní	260 m <sup>2</sup>	2 270 000 Kč
5	Bratrušov	inzerce	4+1, cihlový, okna částečně plastová	260 m <sup>2</sup>	1 450 000 Kč
6	Staré město	inzerce	5+kk, cihlový, okna plastová, po rekonstrukci	475 m <sup>2</sup>	3 610 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě této databáze bude proveden výpočet porovnávací hodnoty, a to s pomocí indexů odlišnosti. Abychom zjistili indexy odlišnosti, musí být stanoveny koeficienty, které vyjadřují

rozdíly srovnávaných nemovitostí k vybrané oceňované nemovitosti. Cena je dále upravena korekcí pramene.

### **Použité koeficienty a korekce**

Korekce pramene:

Ceny srovnávaných nemovitých věcí byly zjištěny z inzerce. Toto je třeba zohlednit pomocí korekce pramene dle Tab. 3.9. Jelikož ceny nemovitých věcí uváděných v inzerci bývají většinou nadhodnocené, krátíme v našem případě vyhledanou cenu na 85 %.

**Tab. 3.9 Korekce pramene**

<b>Pramen</b>	<b>Korekce</b>
Inzerce	0,85
Kupní smlouva	1,00

Zdroj: vlastní zpracování

### **Koeficient K1 – koeficient užitné plochy**

Koeficient užitné plochy odráží rozdíl ve velikosti užitné plochy v m<sup>2</sup> u srovnávaných nemovitých věcí. Blíže určeno v Tab. 3.10.

**Tab. 3.10 Koeficient užitné plochy K1**

<b>Výměra (v m<sup>2</sup>)</b>	<b>Koeficient K1</b>
90 - 129	0,90
130 - 169	0,95
170 - 209	1,00
210 - 259	1,05
260 – 299	1,10
460 - 499	1,30

Zdroj: vlastní zpracování

### **Koeficient K2 – garáž**

Tento koeficient odráží rozdíl v dostupnosti garáže k dané nemovité věci či nikoliv. Pro bližší upřesnění opět tabulka (Tab. 3.11)

**Tab. 3.11 Koeficient K2**

Skutečnost	Koeficient K2
Garáž je součástí objektu (v podobné výměře)	1,00
Garáž je součástí objektu (v nižší výměře)	0,95
Garáž není součástí objektu	0,85

Zdroj: vlastní zpracování

### **Koeficient K3 – koeficient velikosti zahrady**

Koeficient odráží rozdíl ve velikosti zahrady v m<sup>2</sup> u porovnávané nemovité věci oproti oceňovanému objektu. Bližší Tab. 3.12.

**Tab. 3.12 Koeficient velikosti zahrady K3**

Výměra (v m <sup>2</sup> )	Koeficient K3
do 400	0,95
401 - 800	1,00
801 - 1500	1,05
1501 a více	1,10

Zdroj: vlastní zpracování

### **Koeficient K4 – stav nemovité věci**

Tento koeficient zohledňuje skutečnost, zda stavba byla v minulosti již rekonstruována a dále je zohledňován celkový stav objektu. Rozpis koeficientů v Tab. 3.13.

**Tab. 3.13 Koeficient stavu nemovité věci K4**

Stav	Koeficient
Horší	0,9
Stejný	1,0
Lepší	1,1

Zdroj: vlastní zpracování

**Koeficient K5** – Koeficient zohledňuje lokalitu srovnávané nemovitosti. Bližší specifikace v Tab. 3.14

**Tab. 3.14 Koeficient lokality K5**

Lokalita	Koeficient
Štítý	0,90
Dlouhomilov	0,80
Rapotín	1,00
Vikýřovice	1,00
Bratrušov	0,95

Zdroj: vlastní zpracování

V následující tabulce je proveden přepočet ceny porovnávajících nemovitých věcí pomocí koeficientu korekce, a to z důvodu nadsazení prodejní ceny uváděné v inzerci.

**Tab. 3.15 Korekce ceny z inzerce**

Č.	Prodejní cena	Korekce	Cena po korekci
1	1 780 000 Kč	0,85	1 513 000 Kč
2	1 100 000 Kč	0,85	935 000 Kč
3	2 500 000 Kč	0,85	2 125 000 Kč
4	2 270 000 Kč	0,85	1 929 500 Kč
5	1 450 000 Kč	0,85	1 232 500 Kč
6	3 610 000 Kč	0,85	3 068 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V další tabulce je zachycen výpočet indexovaných tržních cen, které vypočítáme jako podíl ceny po korekci srovnávaných nemovitých věcí a indexem odlišnosti I. Index odlišnosti zjistíme z koeficientů K1 až K4. Výsledná cena vybraného souboru nemovitých věcí určená porovnávacím způsobem je následně vypočtena jako průměr indexovaných cen srovnávaných nemovitostí.

**Tab. 3.16 Výpočet porovnávací hodnoty vybrané nemovité věci**

Č.	Cena po korekci	K1	K2	K3	K4	K5	I	Indexovaná tržní cena
1	1 513 000 Kč	0,95	0,85	0,95	1,10	0,90	<b>0,7594</b>	1 992 362 Kč
2	935 000 Kč	1,05	0,95	1,00	0,90	0,80	<b>0,7182</b>	1 301 866 Kč



3	2 125 000 Kč	0,90	0,95	1,00	0,90	1,00	<b>0,7695</b>	2 761 533 Kč
4	1 929 500 Kč	1,10	0,95	1,00	0,90	1,00	<b>0,9405</b>	2 051 568 Kč
5	1 232 500 Kč	1,10	0,85	1,10	1,00	0,95	<b>0,9771</b>	1 261 386 Kč
6	3 068 500 Kč	1,30	0,85	1,05	1,00	0,90	<b>1,0442</b>	2 938 613 Kč
<b>Celková hodnota vybrané nemovité věci</b>								<b>2 051 221 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Byla zjištěna hodnota vybraného souboru nemovitých věcí určená nákladovou metodou pomocí přímého porovnání, a to ve výši 2 051 221 Kč. Opět zde musí být zohledněno věcné břemeno užívání oceněné výše na 540 000 Kč. Po zohlednění činí **tržní hodnota určená porovnávací metodou 1 511 221 Kč.**

### 3.4.3 Stavební pozemek – porovnávací hodnota

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti použijeme metodu výpočtu pomocí koeficientů odlišnosti. K výpočtu tržní ceny stavebního pozemku určené porovnávací hodnotou musí být sestavena databáze obdobných stavebních pozemků nabízených k prodeji. Pro účely této práce byly vybrány stavební parcely ze stejné nebo vedlejší obce. V současné době probíhá rozsáhlá výstavba nových domů určených k bydlení, kdy na základě územního plánu vedlejších obcí byly vytyčeny nové parcely určené k zastavění. Sestavení databáze v Tab. 3.17.

**Tab. 3.17 Sestavení databáze stavebních pozemků**

Č.	Obec	Inženýrské sítě	Výměra	Cena
1	Dolní Studénky	Sítě v blízkosti pozemku	1.146 m <sup>2</sup>	859 500 Kč
2	Dolní Studénky	vodovod, kanalizace, plyn, elektřina	500 m <sup>2</sup>	500 000 Kč
3	Nový Malín	Vodovod, kanalizace, plyn, elektřina	1.258 m <sup>2</sup>	1.020.000 Kč
4	Nový Malín	Vodovod, kanalizace, plyn, elektřina	1.258 m <sup>2</sup>	943 500 Kč
5	Nový Malín	Vodovod, kanalizace, plyn, elektřina	1.085 m <sup>2</sup>	630.000 Kč
6	Petrov nad Desnou	Vodovod, elektřina na hranici, plynovod není	1153 m <sup>2</sup>	549 260 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě sestavené databáze budou určeny koeficienty odlišnosti, ze kterých pak dále bude vypočten index odlišnosti. Výslednou cenu stavebního pozemku získáme průměrem

indexovaných tržních cen jednotlivých srovnávaných stavebních pozemků. Pro lepší orientaci výpočet uveden v Tab. 3.18. Inzerovaná cena pozemků musí být dále přepočtena koeficientem korekce, kdy se předpokládá úmyslné navýšení prodejních cen na inzertních portálech. Stanovení koeficientů je následující:

K1 – koeficient lokality

Dolní Studénky	1
Nový Malín	1,02
Petrov nad Desnou	0,90

K2 – koeficient inženýrských sítí

Sítě na hranici pozemku	1,1
Sítě s určitou vzdáleností od pozemku	1,0
Inženýrské sítě částečně na hranici pozemku	1,05

K3 – koeficient okolního prostředí

Lepší prostředí	1,1
Srovnatelné prostředí	1,0
Horší prostředí	0,9

**Tab. 3.18 Stanovení indexovaných tržních cen**

Č.	Korekce	Cena po korekci	Cena po korekci za 1 m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	I	Indexovaná tržní cena
1	0,85	730575	637,5	1	1	1	1	638 Kč
2	0,85	425000	850	1	1,1	0,9	0,99	859 Kč
3	0,85	867000	689	1,02	1,1	0,9	1,0098	682 Kč
4	0,85	801975	637,5	1,02	1,1	0,9	1,0098	631 Kč
5	0,85	535500	494	1,02	1,1	0,9	1,0098	489 Kč
6	0,85	466871	405	0,90	1,05	0,9	0,8505	476 Kč
<b>Cena vybraného stavebního pozemku</b>								<b>629 Kč/m<sup>2</sup></b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

Zjištěná cena stavebního pozemku představuje částkou 629 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Pozemek o výměře 1101 m<sup>2</sup> bude tedy oceněn ve výši **692 529 Kč**.

## **4 SROVNÁNÍ A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ**

V následující kapitole budou interpretovány výsledky administrativního a tržního oceňování vybraných nemovitých věcí a provedeno jejich srovnání. Budou zde uvedeny výhody a nevýhody jednotlivých metod a dále faktory, které mohou mít vliv na konkrétní oceňování. V poslední části kapitoly bude uveden vliv výsledné ceny na daň z převodu nemovitostí.

Pro účely této práce byly vybrány dva druhy nemovitých věcí, konkrétně rodinný dům s přílehlou garáží a zahradou a dále stavební pozemek ve stejné obci. Nejprve bylo provedeno administrativní ocenění obou vybraných nemovitostí, při kterém byla uplatněna porovnávací metoda, následně pak ocenění tržní, kde byla použita metoda výnosová a porovnávací. Výsledky jednotlivých metod jsou porovnány níže.

### **4.1 Zhodnocení administrativního ocenění**

Administrativní oceňování je, jak už bylo řečeno, založeno na přesných postupech daných zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky. Mezi jeho hlavní nevýhodu patří skutečnost, že dostatečně pružně nereaguje na tržní výkyvy v cenách, tudíž ceny bývají odlišné.

Nejprve byl oceňován soubor rodinného domu s příslušenstvím, následně pak stavební pozemek.

Pro ocenění **rodinného domu** byla použita porovnávací metoda na základě § 34 - § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Nejprve byl stanoven obestavěný prostor, který představuje hodnotu 775,9 m<sup>3</sup>, dále pak index trhu, index polohy a index konstrukce a vybavení. Na cenu nemovitosti tak měla vliv mimo jiné skutečnost, že rodinný dům se nachází v oblasti s mírným rizikem povodně a plánovaná výstavba rychlostní komunikace v bezprostřední blízkosti domu. Tyto skutečnosti byly zohledněny při výpočtu. Administrativní cena rodinného domu byla stanovena ve výši **954 767 Kč**.

**Garáž**, která je součástí vybraného souboru nemovitých věcí, byla rovněž oceňována porovnávacím způsobem dle § 34 - § 35 oceňovací vyhlášky. Celkový obestavěný prostor byl

stanoven na 667,41 m<sup>3</sup>, po zohlednění jednotlivých indexů byla vypočtena administrativní cena ve výši **385 618 Kč**.

K rodinnému domu patří **zahrada a zastavěná plocha a nádvoří**, což spolu s dalšími prvky tvoří jednotný funkční celek. Z tohoto důvodu tyto pozemky byly oceňovány jako stavební dle § 3 - § 4 oceňovací vyhlášky. Opět po zohlednění všech indexů byla stanovena cena **153 610 Kč** pro zastavěnou plochu a nádvoří a **294 193 Kč** pro zahradu.

Součástí zahrady jsou ovocné dřeviny, mezi které patří ořešák vlašský, třešeň, švestky a rybíz červený. Tyto položky byly dle svého věku oceněny na **8 654 Kč**.

Při administrativním oceňování musí být zohledněno **věcné břemeno** užívání, které je zřízeno k celému souboru nemovitých věcí. Bylo stanoveno částkou 540 000 Kč a snižuje tak hodnotu nemovitosti.

Celková administrativní cena rodinného domu s příslušenstvím tak činila **1 246 841 Kč**. Pro lepší orientaci blíže rozepsáno v Tab. 4.1.

**Tab. 4.1 Administrativní ocenění rodinného domu s příslušenstvím**

Rodinný dům	954 767 Kč
Garáž	385 618 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	153 609 Kč
Zahrada	294 193 Kč
Ovocné dřeviny	8 654 Kč
Věcné břemeno	- 540 000 Kč
<b>Administrativní cena celkem</b>	<b>1 246 841 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče **stavebního pozemku** v obci Dolní Studénky, ten byl oceňován dle § 3 a § 4 oceňovací vyhlášky, se svou výměrou 1101 m<sup>2</sup> byla administrativní cena stanovena na **587 439 Kč**.

## 4.2 Zhodnocení tržního ocenění

Pro tržní ocenění vybraných nemovitostí byla použita nejprve metoda výnosová, následně pak metoda porovnávací. Opět byly oceněny obě vybrané nemovitosti, a to jak rodinný dům s příslušenstvím, tak stavební pozemek v téže obci.

#### 4.2.1 Výnosová metoda

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Výnosová hodnota nemovitosti byla zjišťována formou metody věčné renty. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Jelikož nebyly nabízeny žádné nemovité věci k pronájmu z blízkého okolí, byly vybrány i z ostatních míst ČR, a to takové objekty, které disponovali stejnou mírou kapitalizace. Celkem byly vybrány 4 nemovité věci. Po přepočtu koeficientů zohledňujících lokalitu byla stanovena cena za m<sup>2</sup>, kdy na základě těchto výpočtů byl stanoven roční výnos rodinného domu ve výši 142 452 Kč. Naprosto stejný postup byl aplikován na budovu garáže. Roční výnos tedy představoval 77 196 Kč. Následně musely být zohledněny roční náklady na správu nemovitosti. Pojistné na rodinný dům platí majitelé ve výši 2500 Kč, daň z nemovitosti představuje částku 720 Kč, výdaje na opravy a údržbu se roční pohybují okolo 20 000 Kč. Čistý roční výnos vybrané nemovitosti tak představoval 196 428. Po určení míry kapitalizace rodinného domu i garáže byla zjištěna výnosová hodnota nemovitosti ve výši 2 857 135 Kč, nicméně musel být proveden přepočet se zohledněním věcného břemene. Celková výnosová hodnota nemovitosti tak představovala **2 317 135 Kč**. Podrobný rozpis je uveden v Tab. 4.2.

**Tab. 4.2 Určení výnosové hodnoty vybrané nemovitosti**

Roční náklady celkem	23 220 Kč
Čistý roční výnos	196 428 Kč
Celková míra kapitalizace	6,875
VH	2 857 135 Kč
Věcné břemeno	- 540 000 Kč
<b>VH po zohlednění věcného břemene</b>	<b>2 317 135 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.2.2 Porovnávací metoda

Porovnávací hodnotou byl nejprve oceněn **rodinný dům s příslušenstvím**. Pro potřeby ocenění touto metodou byly vybrány obdobné nemovitosti nabízené k prodeji z blízkého okolí. Pro tyto účely bylo vybráno 6 nemovitostí podobného typu, ze kterých byla utvořena databáze, kde byly srovnány parametry jednotlivých porovnávaných nemovitostí. Na základě této databáze byl proveden výpočet porovnávací hodnoty na základě indexů odlišnosti. Pro zjištění indexu odlišnosti musely být nejprve stanoveny koeficienty, které zohledňovaly užitečnou plochu nemovitosti, zda garáž je či není součástí porovnávacího objektu, velikost zahrady a celkový stav srovnávané nemovitosti, nakonec potom koeficient lokality. Po korekci ceny na základě

zjištění z inzerce byl proveden přepočet ceny dle indexu odlišnosti a stanovena tak indexovaná tržní cena nemovitostí, ze které byl proveden výpočet celkové hodnoty vybrané nemovité věci. Celková porovnávací hodnota představovala částku 2 051 221 Kč, po zohlednění věcného břemene **1 511 221 Kč**.

Obdobný postup byl použit i u oceňování stavebního pozemku porovnávací metodou. Bylo vybráno šest stavebních pozemků v blízkém okolí, které jsou nabízeny k prodeji a opět sestavena databáze. Jelikož územní plán sousedních obcí umožňuje v současné době rozsáhlou výstavbu nových domů určených k bydlení, nebyl sestavení této databáze větší problém. Opět byla zjištěna indexovaná tržní cena za m<sup>2</sup>, a to se zohledněním lokality, inženýrských sítí a okolního prostředí jednotlivých srovnávaných nemovitostí. Cena pozemku byla vypočtena na 629 Kč/m<sup>2</sup>, kdy tedy porovnávací hodnota pozemku o výměře 1101 m<sup>2</sup> představovala částku **692 529 Kč**.

#### 4.2.3 Cena obvyklá

Cenu obvyklou zjistíme v našem případě aritmetickým průměrem obou použitých metod tržního ocenění. Pro rodinný dům s příslušenstvím představuje částku **1 914 178 Kč**. Pro stavební pozemek byla použita pouze porovnávací metoda, jelikož vytvořit databázi pozemků určených k pronájmu by bylo téměř nemožné, kdy tyto pozemky nabízeny k pronájmu nebývají. Obvyklá cena stavebního pozemku tedy představuje částku **692 529 Kč**.

### 4.3 Srovnání jednotlivých metod oceňování

Nejprve se zaměříme na srovnání ocenění rodinného domu s příslušenstvím. Vypočtené hodnoty dle jednotlivých metod jsou pro lepší orientaci uvedeny v Tab. 4.3. Ceny jsou uváděné se zohledněním věcného břemene.

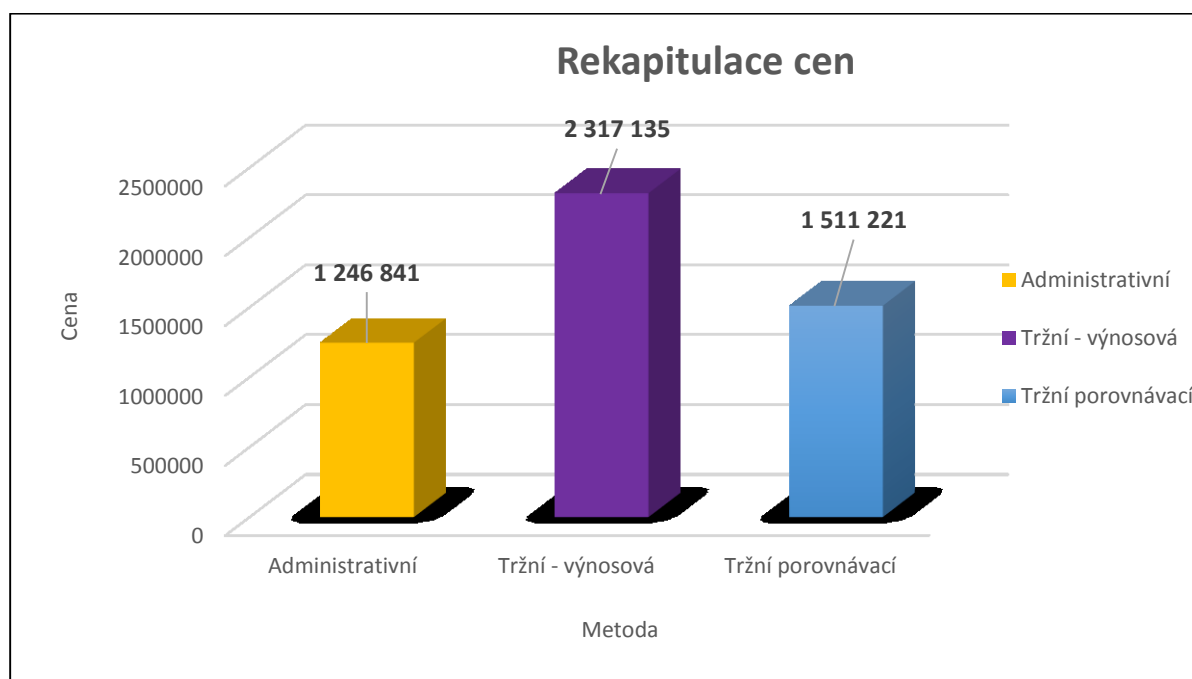
**Tab. 4.3 Rekapitulace cen rodinného domu s příslušenstvím**

Metoda ocenění	Výsledná cena
Administrativní – porovnávací metoda	<b>1 246 841 Kč</b>
Tržní – výnosová metoda	<b>2 317 135 Kč</b>
Tržní – porovnávací hodnota	<b>1 511 221 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Z výsledků je zřejmé, že nejnižší výsledné ceny dosahuje nemovitost na základě administrativní metody ocenění, kdy tato představuje částku 1 246 841 Kč. Naopak nejvyšší cena byla dosažena tržním oceněním, a to na základě výnosové metody. Pokud srovnáme výsledky tržního ocenění, shledáme, že i zde jsou mezi jednotlivými metodami značné rozdíly. Výnosová hodnota je o 805 914 Kč vyšší, než cena zjištěna porovnávacím způsobem. Pro přehlednost jsou výsledky převedeny do grafu.

**Graf 4.1 Rekapitulace cen rodinného domu s příslušenstvím**



Zdroj: vlastní zpracování

Pokud dále srovnáme administrativní cenu s průměrnou tržní cenou, zjistíme, že průměrný výsledek ocenění tržního je o zhruba 53,4 % vyšší než výsledek administrativní. Jelikož administrativní cena je určena přesně dle zákona o oceňování a jeho prováděcí vyhlášky, neodráží situaci na trhu, dle názoru autorky nejvhodnějším způsobem je použití metody tržní – porovnávací způsob, kdy tato metoda je jednoznačně ovlivněna situací na trhu. Samozřejmě zde závisí na vybraném vzorku srovnávaných nemovitostí, obecně platí, že nejvhodnější jsou obdobné nemovitosti z nejbližšího okolí.

Co se týče ocenění **stavebního pozemku**, zde výsledek administrativního a tržního ocenění dopadl obdobně. Rekapitulace cen je uvedena v Tab. 4.4.

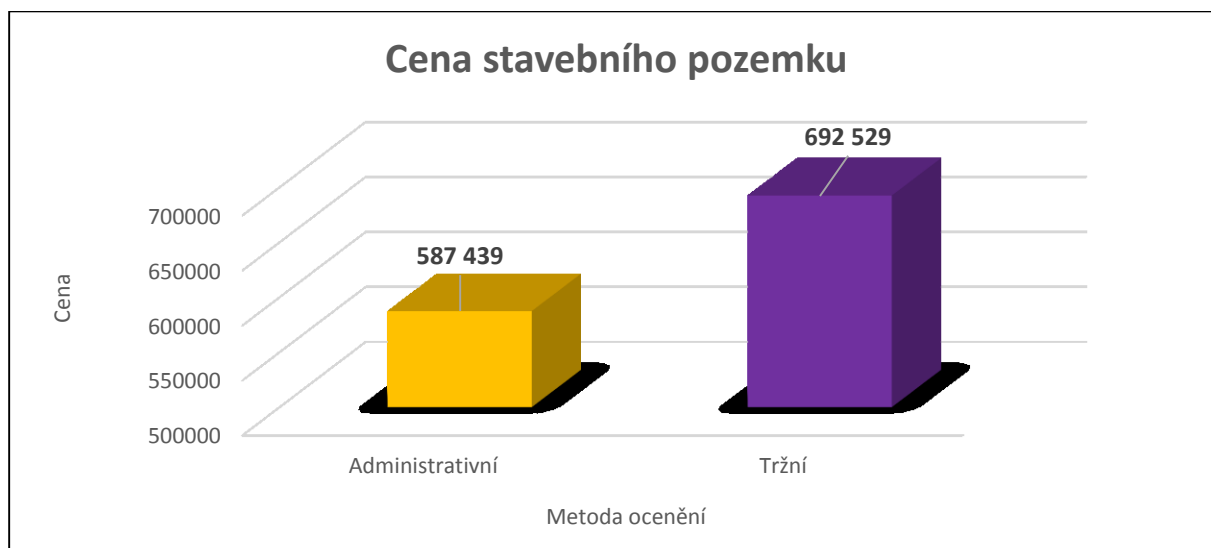
**Tab. 4.4 Rekapitulace cen stavebního pozemku**

Metoda ocenění	Výsledná cen
Administrativní - porovnávací	587 439 Kč
Tržní porovnávací	692 529 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že i v tomto případě je administrativní cena nižší, kdy představuje částku 587 439 Kč. Opět zde hrají roli předepsané postupy dle oceňovací vyhlášky, které nebývají až tak pravidelně aktualizované a tudíž neodráží aktuální situaci na trhu. Dle znalostí autorky ceny stavebních pozemků v obci Dolní Studénky zaznamenaly razantní nárůst, mimo jiné i z toho důvodu, že v obci byla nově vybudována cyklostezka a celkově se zlepšili podmínky pro život v obci spojené se současným trendem žití na vesnici poblíž většího města. Z tohoto důvodu tržní cena nemovitosti byla stanovena o 105 090 Kč vyšší než cena administrativní. Pro přehlednost výsledné ceny stavebního pozemku zobrazeny v Grafu 4.2.

**Graf 4.2 Rekapitulace cen stavebního pozemku**



Zdroj: vlastní zpracování

### **Dopady ocenění na daň z nabytí nemovitosti**

Stanovení ceny nemovitosti má dopad na daň z nabytí nemovitosti pro poplatníka této daně. Dříve zákon umožňoval dohodu mezi kupujícím a prodávajícím, od roku 2016 je však plátcem této daně vždy kupující. Sazba daně pro rok 2017 představuje 4 % z nabývací hodnoty. Za nabývací hodnotu nemovitosti je považována buď cena sjednaná, za kterou byla nemovitost



skutečně prodána, nebo tzv. srovnávací daňovou hodnotou. Pro potřeby daně se vybírá vždy vyšší z těchto hodnot, a to aby se stát vyhnul daňovým podvodům či únikům. Daň se tedy vyměřuje buď z ceny kupní, z ceny zjištěné na základě znaleckého posudku, nebo z takzvané tabulkové hodnoty nemovitosti. V Tab. 4.5 je pro srovnání uveden výpočet daně z nabytí nemovitosti z ceny zjištěné a ze směrné hodnoty nemovitosti stanovené finančním úřadem. Pro účely této práce bude srovnávána daň pouze z rodinného domu s příslušenstvím.

**Tab. 4.5 Daň z nabytí nemovitosti**

	<b>Základ daně</b>	<b>Uznatelný výdaj</b>	<b>Srovnávací hodnota</b>	<b>Daň</b>
Cena zjištěná	1 246 841	5000	931 381	37 256 Kč
Směrná hodnota	1 071 608	-	803 706	32 149 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledky daně z nabytí nemovitosti byly zjištěny jako 4 % ze srovnávací hodnoty s tím, že byly zohledněny výdaje ve výši 5 000 Kč za znalecký posudek, což je v případě ceny zjištěné považováno za uznatelný výdaj.

V případě, že kupující uplatní metodu výpočtu pomocí ceny zjištěné, tedy na základě znaleckého posudku, zaplatí na dani 37 256 Kč. V případě, že si nechá od finančního úřadu určit směrnou hodnotu nemovitosti, zaplatí 32 149 Kč. V tomto případě, pokud kupující bude uplatňovat výpočet na základě srovnávací hodnoty (tj. v případě, kdy skutečná prodejní cena bude nižší, než srovnávací daňová hodnota), autorka práce doporučuje využít metody směrné hodnoty a nechat si tak daň vypočítat na základě tabulkové hodnoty nemovitosti, kdy v případě rodinného domu by zaplatil na dani o 5 107 Kč méně.

Samotné posouzení je tedy vždy na kupujícím, zda si nechá daň vyměřit z ceny stanovené znalcem nebo z takzvané směrné tabulkové hodnoty. V případě ocenění znalcem se však může stát, že si poplatník náklady na daň spojenou s převodem nemovitosti tak ještě neúmyslně navýší, kdy za uznatelný výdaj je považován pouze výdaj za znalecký posudek, ve skutečnosti však vznikají s touto metodou i jiné, jako například výdaje na pohonné hmoty, účty za telefon nebo náhrada za vynaložený čas.

## 5 ZÁVĚR

Diplomová práce se zaměřovala na oceňování nemovitých věcí v podmínkách České republiky. Jejím hlavním cílem bylo provést ocenění na konkrétním souboru nemovitých věcí, zhodnotit a provést komparaci jednotlivých metod.

Po teoretické části práce, kde bylo blíže specifikováno oceňování, detailně rozebrány jednotlivé metody oceňování a vysvětleny základní pojmy, bylo přistoupeno k praktické části. Pro účely této práce byly vybrány dva typy nemovitých věcí. Rodinný dům s příslušenstvím čp. 179 v obci Dolní Studénky a stavební pozemek v téže obci. Prvně bylo provedeno administrativní ocenění obou nemovitostí dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky. Administrativní cena rodinného domu představovala částku 1 246 841 Kč, kdy tuto razantně snížila hodnota věcného břemene užívání, které vázne na celém souboru nemovitých věcí. Hodnota věcného břemene byla stanovena na 540 000 Kč. O tuto hodnotu byly poníženy výsledné ceny u jednotlivých metod oceňování. Co se týče stavebního pozemku, po administrativním ocenění byla zjištěna cena 587 439 Kč. Při oceňování touto metodou byl využit porovnávací přístup.

Tržní ocenění obou typů nemovitých věcí bylo provedeno v další části práce. Rodinný dům s příslušenstvím byl oceněn nejprve výnosovým způsobem, kdy výnosová hodnota představovala 2 317 135 Kč, následně způsobem porovnávacím, kdy hodnota byla stanovena na 1 511 221 Kč. Při ocenění stavebního pozemku byla využita pouze metoda porovnávací, kdy konečná tržní hodnota činila 692 529 Kč.

Při srovnání jednotlivých metod oceňování bylo zřejmé, že průměrný výsledek ocenění tržního byl o zhruba 53,4 % vyšší než výsledek administrativní. Tím byla potvrzena hypotéza stanovena v úvodu práce, která obsahovala tvrzení, že „*cena administrativní bude nižší než cena tržní*“.

V poslední části práce byla pozornost směřována na daň z nabytí nemovitých věcí, a jakým způsobem tuto daň ovlivňují metody oceňování. Bylo zjištěno, že daň z nabytí nemovitých věcí platí nově kupující, kdy sazba daně představuje 4 %. Byl proveden výpočet této daně dvěma metodami, kdy první základ daně představovala cena zjištěná, tedy cena stanovena znalcem, druhý základ daně byl určen finančním úřadem a představuje tzv. směrnou hodnotu. Po porovnání výsledné částky daně bylo autorkou doporučeno využít pro výpočet směrnou hodnotu nemovitosti stanovenou finančním úřadem, kdy daň takto vypočtená byla o 5 107 Kč nižší, čímž byl splněn vedlejší cíl práce.

Pro vypracování diplomové práce byla využita odborná literatura, právní normy upravující problematiku oceňování a webové stránky, především stránky katastrálního a finančního úřadu.

## Seznam zdrojů

### a) Monografie

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 8
- [2] HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, I. vydání. Brno: VUT Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0
- [3] KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1
- [4] SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>
- [5] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0
- [6] SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

### b) Legislativa

- [7] Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 146, 460 Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [8] Vyhláška č. 441 ze dne 31. prosinec 2013 Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [9] Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013 o katastru nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 2013. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [10] Zákon č. 89 ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012, částka 33. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

[11] Zákon č. 526 ze dne 27. 11. 1990, o cenách. In: Sbírka zákonů České republiky. 1990, částka 86.

[12] Zákon č. 36 ze dne 20. dubna 1967 o znalcích a tlumočnících. In: *Sbírka zákonů České republiky* 1967. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1967-36>

### c) Internetové zdroje

[13] ČÚZK. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. [cit. 30. 3. 2017]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

[14] SREALITY.CZ [online]. [cit. 30.3.2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/sumperk>

[15] FINANČNÍ SPRÁVA. *Určení směrné hodnoty* [online]. [cit. 30.3.2017]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/?rok=2017>

[16] FINANCE. *Daň z nabytí nemovitých věcí* [online]. [cit. 15.4.2017]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/majetkove-dane/dan-z-prevodu-nemovitosti/>

## Seznam zkratk

CS ... cena stavby  
ČV... čistý výnos  
i ... míra kapitalizace  
Io ... index cenového porovnání  
Ii ... index odlišnosti  
Ip ... index polohy  
It ... index trhu  
Ki ... koeficient zohledňující růst cen stavebních prací  
Km ... koeficient zohledňující místo  
Kpod ... koeficient vlivu zastavěné plochu  
Kp ... koeficient prodejnosti  
Kv ... koeficient vlivu vybavení  
Kz ... koeficient vlivu výšky podlaží  
n ... počet srovnávaných nemovitostí  
OP ... obestavěný prostor stavby  
Oz ...obestavěný prostor základů  
Os ...obestavěný prostor spodní části objektu  
Ov ...obestavěný prostor vrchní části objektu  
Ot ...obestavěný prostor zastřešení  
PH...porovnávací hodnota  
R ...míra kapitalizace  
VH...výnosová hodnota  
ZC... základní cena  
ZCU ... základní cena upravená

## **Seznam tabulek**

Tab. 3.1 Ocenění ovocných dřevin v Kč

Tab. 3.2 Administrativní ocenění rodinného domu s příslušenstvím

Tab. 3.3 Databáze nemovitých věcí nabízené k nájmu pro výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup>

Tab. 3.3 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup> rodinného domu

Tab. 3.4 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup> garáže

Tab. 3.5 Stanovení čistého ročního výnosu z vybrané nemovité věci

Tab. 3.6 Stanovení míry kapitalizace

Tab. 3.7 Výběr srovnávaných nemovitých věcí v okrese Šumperk

Tab. 3.8 Vytvoření databáze srovnávaných nemovitých věcí

Tab. 3.9 Korekce pramene

Tab. 3.10 Koeficient užitné plochy K1

Tab. 3.11 Koeficient K2

Tab. 3.12 Koeficient velikosti zahrady K3

Tab. 3.13 Koeficient stavu nemovité věci K4

Tab. 3.14 Koeficient lokality K5

Tab. 3.15 Korekce ceny z inzerce

Tab. 3.16 Výpočet porovnávací hodnoty vybrané nemovité věci

Tab. 3.17 Sestavení databáze stavebních pozemků

Tab. 3.18 Stanovení indexovaných tržních cen

Tab. 4.1 Administrativní ocenění rodinného domu s příslušenstvím

Tab. 4.2 Určení výnosové hodnoty vybrané nemovitosti

Tab. 4.3 Rekapitulace cen rodinného domu s příslušenstvím

Tab. 4.4 Rekapitulace cen stavebního pozemku

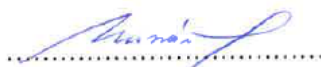
Tab. 4.5 Daň z nabytí nemovitosti

## **Prohlášení o využití výsledků diplomové práce**

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 21. 4. 2017



Bc. Marika Minářová



## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Výpisy z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí

## Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2017 22:15:02				
Okres: CZ0715 Šumperk		Obec: 553379 Dolní Studénky		
Kat.území: 630209 Dolní Studénky		List vlastnictví: 601		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Suchomel Jiří, č.p. 179, 78820 Dolní Studénky		690828/5791		1/3
Suchomelová Jana, č.p. 179, 78820 Dolní Studénky		656109/0206		2/3
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 222	342	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Studénky, č.p. 179, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 222				
428/22	655	zahrada		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu		Povinnost k		
Oprávnění pro				
o Věcné břemeno užívání				
ze dne 16.8.1994				
Vykydal Lubomír, č.p. 179, 78820 Dolní Studénky, RČ/IČO: 340810/423		Parcela: St. 222	Z-7430/2003-809	
		Parcela: 428/22	Z-7430/2003-809	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1822/1994.				
		POLVZ:214/1994	Z-2200214/1994-809	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
D Jiné zápisy				
Typ vztahu		Povinnost k		
Oprávnění pro				
o Změna výměr obnovou operátu				
		Parcela: 428/22	Z-6372/2011-809	
		Parcela: St. 222	Z-6372/2011-809	
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva (dohoda) V1 1822/1994 darovací ze dne 16.8.1994.				
		POLVZ:214/1994	Z-2200214/1994-809	
Pro: Suchomelová Jana, č.p. 179, 78820 Dolní Studénky		RČ/IČO: 656109/0206		
Suchomel Jiří, č.p. 179, 78820 Dolní Studénky		690828/5791		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám				
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.				
strana 1				



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2017 22:15:02**

Okres: **CZ0715 Šumperk** Obec: **553379 Dolní Studénky**  
Kat.území: **630209 Dolní Studénky** List vlastnictví: **563**  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
<b>Lachman Jakub, č.p. 179, 78820 Dolní Studénky</b>	<b>850520/3784</b>	<b>1/2</b>
<b>Minářová Marika, č.p. 139, 78901 Jedlí</b>	<b>935324/6177</b>	<b>1/2</b>

---

**B Nemovitosti**

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
<b>124/2</b>	<b>1101</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>jiná plocha</b>	
<b>124/3</b>	<b>729</b>	<b>orná půda</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>
<b>124/4</b>	<b>1112</b>	<b>orná půda</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>
<b>125</b>	<b>94</b>	<b>ostatní plocha</b>	<b>jiná plocha</b>	

---

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

---

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

---

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

---

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 29.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2013.

**V-4206/2013-809**

Pro: **Lachman Jakub, č.p. 179, 78820 Dolní Studénky** RČ/IČO: **850520/3784**  
**Minářová Marika, č.p. 139, 78901 Jedlí** **935324/6177**

---

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
<b>124/3</b>	<b>52951</b>	<b>729</b>
<b>124/4</b>	<b>52911</b>	<b>709</b>
	<b>52951</b>	<b>403</b>

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.**

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno dálkovým přístupem  
Podpis, razítko: Vyhotoveno: 17.04.2017 22:20:30 Řízení PÚ: .....

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.  
strana 1

**Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí**

